Elektronicznie podpisany przez GPW
DN: c=PL, o=Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A, ou=BM, cn=GPW, email=prospekty.emisyjne@gpw.com.pl
Data: 2012.10.19 19:04:31 +02'00'

DOKUMENT INFORMACYJNY

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM

Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

sporządzony na potrzeby wprowadzenia

Akcji serii A i B

do obrotu na rynku NewConnect

organizowanym jako alternatywny system obrotu

przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wprowadza się:

– 2 250 000 Akcji serii A,

– 750 000 Akcji serii B.

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym Dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia, ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca	Oferujący Akcje Serii B	Doradca Finansowy	Doradca Prawny
Dom Maklerski Banku BPS S.A.	IPOPEMA Securities S.A.	4DF Sp. z o.o. i Wspólnicy Sp. k.	Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Sp. j.

Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 11 października 2012 r.

1. WSTĘP

1.1 Dane Emitenta

Nazwa (firma):	Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Telefon:	+48 22 100 50 00
Faks:	+48 22 100 50 01
Adres poczty elektronicznej:	info@funduszhipoteczny.pl
Adres strony internetowej:	www.funduszhipoteczny.com

1.2 Dane Autoryzowanego Doradcy

Nazwa (firma):	Dom Maklerski Banku BPS S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Płocka 11/13, 01-231 Warszawa
Telefon:	+48 22 539 55 55
Faks:	+48 22 539 55 56
Adres poczty elektronicznej:	dm@dmbps.pl
Adres strony internetowej:	www.dmbps.pl

1.3 Dane Oferującego Akcje serii B

Nazwa (firma):	IPOPEMA Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Waliców 11, 00-851 Warszawa
Telefon:	+48 22 236 92 00
Faks:	+48 22 236 92 82
Adres poczty elektronicznej:	ipopema@ipopema.pl
Adres strony internetowej:	www.ipopemasecurities.pl

1.4 Dane Doradcy Finansowego

Nazwa (firma):	4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Sp. k.
Siedziba:	Łódź
Adres:	ul. Sienkiewicza 9, 90-113 Łódź
Telefon:	+48 42 632 80 29
Faks:	+48 42 632 80 01
Adres poczty elektronicznej:	office@4df.eu
Adres strony internetowej:	www.4df.eu

1.5 Dane Doradcy Prawnego

Nazwa (firma):	Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka jawna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jana Czeczota 6, 02-607 Warszawa
Telefon:	+48 22 745 71 35
Faks:	+48 22 745 71 36
Adres poczty elektronicznej:	mww@mwwlaw.pl
Adres strony internetowej:	www.mwwlaw.pl

1.6 Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wprowadza się:

– 2 250 000 akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnego 0,10 zł każda,

– 750 000 akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnego 0,10 zł każda,

Tabela. Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego

Seria akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Seria A	2 250 000	75,00%	2 250 000	75,00%
Seria B	750 000	25,00%	750 000	25,00%
Razem	**3 000 000**	**100,00%**	**3 000 000**	**100,00%**

Źródło: Zarząd Spółki

2. SPIS TREŚCI

1. WSTĘP 2

1.1 Dane Emitenta 2

1.2 Dane Autoryzowanego Doradcy 2

1.3 Dane Oferującego Akcje serii B 2

1.4 Dane Doradcy Finansowego 2

1.5 Dane Doradcy Prawnego 2

1.6 Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu 3

2. SPIS TREŚCI 4

3. CZYNNIKI RYZYKA 8

3.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Emitent 8

3.2 Czynniki związane z działalnością Emitenta 11

3.3 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym 13

4. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM 16

4.1 Oświadczenie Emitenta 16

4.2 Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy 17

5. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 18

5.1 Rodzaj, liczba oraz łączna wartość instrumentów finansowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych 18

5.2 Podstawa prawna emisji instrumentów finansowych 27

5.3 Daty, od których akcje uczestniczą w dywidendzie 32

5.4 Prawa z instrumentów finansowych i zasady ich realizacji 32

5.5 Podstawowe zasady polityki Spółki co do wypłaty dywidendy w przyszłości 36

5.6 Zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym, w tym wskazanie płatnika podatku 37

6. DANE O EMITENCIE 41

6.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby i adres Emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej 41

6.2 Czas trwania Emitenta 41

6.3 Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent 41

6.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, które je wydał 41

6.5 Krótki opis historii Emitenta 42

6.6 Informacje na temat kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia 42

6.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego 43

6.8 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji lub w wyniku realizacji uprawnień przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw podmiotów uprawnionych do nabycia tych akcji 44

6.9 Wskazanie liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które - na podstawie statutu przewidującego upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego, w granicach kapitału docelowego -może być podwyższony kapitał zakładowy, jak również liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które może być jeszcze podwyższony kapitał zakładowy w tym trybie 44

6.10 Wskazanie rynków finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 44

6.11 Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta mających wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów 44

6.12 Charakterystyka działalności Emitenta 47

6.12.1. Podsumowanie 47

6.12.2. Podstawowe informacje o oferowanych produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów, usług w podziale na segmenty działalności 48

6.12.3. Struktura przychodów Emitenta 52

6.12.4. Przewagi konkurencyjne 53

6.12.5. Strategia rozwoju 54

6.12.6. Główni dostawcy i odbiorcy usług świadczonych przez Emitenta 54

6.12.7. Regulacje prawne dotyczące działalności Emitenta 54

6.12.8. Podsumowanie istotnych umów wpływających na działalność Emitenta 55

6.12.9. Nieruchomości będące w posiadaniu Emitenta 55

6.12.10. Struktura organizacyjna i zatrudnienie 56

6.13 Otoczenie rynkowe Emitenta 57

6.14 Analiza sytuacji finansowej i operacyjnej 60

6.15 Cele emisji 68

6.16 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym 68

6.17 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym 69

6.18 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta 69

6.19 Informacja na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań 69

6.20 Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej 71

6.21 Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym 71

6.22 Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w rozdziale 7 71

6.23 Informacje o osobach wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta: imię, nazwisko, zajmowane stanowisko oraz terminy upływu kadencji, na jaką zostali powołani 72

6.24 Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu 76

6.25 Ład korporacyjny 77

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE 78

7.1 Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku 78

7.2 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku 94

7.3 Skonsolidowane dane finansowe Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 kwietnia do 30 czerwca 2012 roku 116

8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW 123

9. ZAŁĄCZNIKI 126

9.1 Załącznik 1 – Odpis z rejestru przedsiębiorców 126

9.2 Załącznik 2 – Statut 134

3. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych odnoszących się do Akcji potencjalny inwestor powinien dokonać analizy przedstawionych w niniejszym rozdziale czynników ryzyka, jak również zapoznać się z pozostałymi informacjami zawartymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Grupy Kapitałowej, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu Akcji Emitenta.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani też rozmiaru lub znaczenia poszczególnych ryzyk i ich skutków. Dodatkowe ryzyka, o których Emitentowi nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Emitenta uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Grupy Kapitałowej.

3.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Emitent

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce ma między innymi wpływ na czynniki związane z sytuacją finansową Grupy Kapitałowej tj. na popyt na usługę odwróconej hipoteki, dostęp do finansowania dłużnego oraz poziom realizowanych marż.

W przypadku utrzymywania się dobrej koniunktury gospodarczej w Polsce w kolejnych latach oraz poprawy sytuacji budżetowej Polski istnieje ryzyko, że zainteresowanie ofertą może być mniejsze od zakładanego przez Emitenta. W takim przypadku większa liczba Seniorów będzie w stanie zaspokoić swoje podstawowe potrzeby życiowe z tytułu emerytury lub innych lokat oszczędnościowych, co wpłynie na mniejsze zainteresowanie uzyskaniem dodatkowych źródeł dochodów. Tempo i siła oddziaływania powyższych czynników na zamożność obecnych i przyszłych emerytów jest trudna do oszacowania, ale z uwagi na rosnącą proporcję liczby emerytów do liczby osób w wieku pracującym oraz prognozowane zmniejszanie się stopy zastąpienia brutto stopa życiowa obecnych i przyszłych emerytów może się nie poprawić.

Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć wpływ na płynność systemu bankowego i mniejszą skłonność banków do udzielania kredytów. Z uwagi na fakt, iż prowadzona przez Grupę Kapitałową działalność wymaga ponoszenia wysokich nakładów na reklamę i marketing oraz kosztów utrzymania sieci oddziałów, jak również częściowego finansowania, w początkowej fazie rozwoju Grupy Kapitałowej, wypłat świadczeń dla Seniorów, Grupa Kapitalowa zamierza zwiększyć skalę finansowania dłużnego w najbliższych latach. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może mieć zatem wpływ na ograniczenie dostępności źródeł finansowania dłużnego oraz wzrostu kosztów obsługi zadłużenia.

W sytuacji pogorszenia się koniunktury gospodarczej może również wystąpić ryzyko spadku cen i płynności rynku nieruchomości, co może negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe i przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej. W takiej sytuacji Grupa Kapitałowa może nie zrealizować oczekiwanych marż z tytułu sprzedaży nieruchomości lub realizacja zakładanych marż może opóźnić się w czasie. Ponadto spadek cen nieruchomości ma negatywny wpływ na wycenę nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki Zależnej, co wpływa na możliwość wykorzystania finansowania dłużnego.

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Emitent i Spółka Zależna opierają prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia" publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Spółka Zależna zawarła umowy, może być znacznie dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS, bądź prognozy GUS okażą się nieprawidłowe. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Emitenta przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniorem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej, a w skrajnym przypadkach wartość wypłaconych świadczeń może przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

Ryzyko związane z tempem rozwoju rynku

Mimo niekorzystnych tendencji demograficznych i makroekonomicznych wpływających na realne dochody obecnych i przyszłych emerytów rynek odwróconej hipoteki znajduje się na wczesnym etapie rozwoju i trudno jest precyzyjnie oszacować tempo rozwoju i wielkość tego rynku w perspektywie kilku najbliższych lat. Usługa odwróconej hipoteki w wariancie sprzedażowym cechuje się przeniesieniem prawa własności nieruchomości posiadanej przez Seniora na rzecz Spółki Zależnej w momencie zawarcia umowy. W związku z ograniczonym zaufaniem Seniorów do utraty prawa własności nieruchomości istnieje ryzyko, że z tego powodu usługa odwróconej hipoteki w wariancie sprzedażowym będzie rozwijać się w tempie wolniejszym, niż zakładane. Równie istotne jest postrzeganie tej formy usług finansowych przez opinię publiczną i

społeczeństwo w aspekcie pozafinansowym, co może wpływać na decyzje podejmowane przez Seniorów w zakresie skorzystania z tego typu usług lub spowodować zmianę warunków umów zawieranych pomiędzy stronami. Nie jest również możliwe oszacowanie, który z modeli odwróconej hipoteki – sprzedażowy czy kredytowy – zyska większą popularność na polskim rynku, co może mieć wpływ na poziom realizowanych marż oraz sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z konkurencją

Na dynamicznie rosnącym rynku hipoteki odwróconej w Polsce funkcjonuje obok Emitenta kilka, o zdecydowanie mniejszej skali działalności, podmiotów. Według szacunków Zarządu Emitenta FH Dom S.A. posiada ok. 70% udział w rynku. Emitent nie jest jednak podmiotem należącym do dużej grupy kapitałowej. Rozwija się organicznie i nie posiada nieograniczonego dostępu do środków finansowych w stosunku do potencjału dynamicznego wzrostu rynku. Nie można również wykluczyć pojawienia się znaczącej konkurencji w postaci obecnych na polskim rynku instytucji finansowych: banków, firm ubezpieczeniowych lub funkcjonujących na zagranicznych rynkach podmiotów wyspecjalizowanych w tego typu usługach, co może przyczynić się do utraty wiodącej pozycji przez Emitenta. Ponadto Emitent nie wyklucza również możliwości wystąpienia niekorzystnego wpływu działań podmiotów o niskiej wiarygodności finansowej i niskim standardzie świadczonych usług na popularność usług hipoteki odwróconej i w konsekwencji ograniczenia tempa rozwoju działalności prowadzonej przez Emitenta.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w postaci zwiększonej konkurencji może być wejście w życie ustawy regulującej usługi hipoteki odwróconej w wariancie kredytowym (odwrócony kredyt hipoteczny). Istnieje zatem ryzyko pojawienia się konkurencyjnej usługi, do świadczenia której zgodnie z założeniami do ustawy uprawnione mogą być wyłącznie instytucje finansowe wskazane w ustawie prawo bankowe, do których obecnie nie zalicza się Emitent. Nie można również wykluczyć, iż mimo różnic między modelem sprzedażowym a kredytowym drugi z wymienionych modeli zyska większą popularność na polskim rynku. Ryzyko wzrostu konkurencji na pozycję rynkową Emitenta jest w pewnym stopniu ograniczone ze względu na fakt, że Emitent zbudował od początku swojej działalności silną pozycję rynkową (dominujący udział w rynku i wysoka rozpoznawalność marki), a pojawienie się w perspektywie kilku lat modelu kredytowego może wpłynąć na wzrost popularności usługi hipoteki odwróconej również w modelu sprzedażowym.

Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

Grupa Kapitałowa jest obecnie stroną umów finansowych opartych w większości o zmienne stopy procentowe (rynkowa stopa procentowa powiększona o marżę banku). Ponadto, Grupa Kapitałowa jest zainteresowana zwiększeniem zaangażowania finansowania dłużnego w najbliższych latach. Wzrost rynkowych stóp procentowych może zatem spowodować wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę Kapitałową i tym samym wpłynąć negatywnie na jej wyniki finansowe. Z drugiej strony wzrost/spadek rynkowych stóp procentowych wpływa pozytywnie/negatywnie na poziom stóp dyskontowych związanych z wyceną bilansową zobowiązań wobec Seniorów. Okresowe wahania stóp procentowych wpływają na pojawienie się zysków albo strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent.

Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych

Zyskowność Grupy Kapitałowej uzależniona jest od wysokości wypłacanych świadczeń na rzecz Seniorów, które podlegają rewaloryzacji na koniec miesiąca następującego po zakończeniu kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS. Wzrost tego wskaźnika powoduje zwiększenie bieżących kosztów okresu z tytułu wypłacanych rent oraz może wpłynąć na pojawienie się strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich na koniec roku.

Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa oraz innych regulacji mających wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Spółkę oraz z niestabilnością systemu prawnego

W związku z pracami nad założeniami do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym istnieje ryzyko wprowadzenia regulacji, które mogą ograniczyć tempo rozwoju działalności Emitenta. Ustawa ta obok ukonstytuowania instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, ma na celu doregulowanie działalności podmiotów świadczących usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym. Ze względu na fakt, iż ustawa obecnie jest w fazie tworzenia założeń i trudno jest przewidzieć jakie rozwiązania prawne dotyczących działalności podmiotów w zakresie oferowania usług hipoteki odwróconej wejdą w życie. Może zatem pojawić ryzyko, że ostateczny kształt wprowadzonych regulacji może preferować usługę odwróconej hipoteki w modelu kredytowym (tzw. odwrócony kredyt hipoteczny) w zakresie oferty, podmiotów uprawnionych do świadczenia usług czy zakresu wymogów świadczenia usług w relacji do obecnie oferowanego przez Emitenta modelu usługi w wariancie sprzedażowym. Przepisy ustawy mogą również potencjalnie przyczynić się do rynkowego faworyzowania dużych instytucji finansowych w stosunku do Emitenta i innych podmiotów działających obecnie na rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

Należy wskazać również, że projekt ustawy zakłada nałożenie na podmioty świadczące usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym obowiązek zabezpieczenia świadczeń wobec Seniora z tytułu renty dożywotniej hipoteką poprzez wpis hipoteczny na zbywanej przez niego nieruchomości. Może to w istotny sposób utrudnić lub ograniczyć skalę wykorzystania przez Grupę Kapitałową finansowania zewnętrznego (zabezpieczonego hipoteką) i w konsekwencji ograniczyć przejściowo albo trwale rozwój działalności Emitenta.

Zgodnie z propozycją treści nowej ustawy prowadzenie działalności w zakresie usług odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym będzie wymagało uzyskania zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego, zaś sama działalność będzie objęta nadzorem KNF. Istnieje zatem ryzyko związanie z potencjalnym obligatoryjnym terminem i warunkami uzyskania zezwolenia, długością procesu uzyskania zezwolenia oraz trybem i ewentualnymi sankcjami ze strony KNF dotyczącymi zawieszenia bądź cofnięcia zezwolenia na prowadzenie działalności. Z drugiej jednak strony uregulowanie zasad działania podmiotów oferujących usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym może być czynnikiem sprzyjającym rozwojowi rynku i działalności Emitenta, gdyż ograniczone zostanie ryzyko prowadzenia działalności przez nierzetelne i niekompetentne podmioty mogące zaszkodzić rozwojowi rynku tych usług w Polsce.

Ryzyko zmian przepisów podatkowych związanych z działalnością Emitenta

Działalność Spółki podlega przepisom podatkowym, a w pewnym zakresie również interpretacjom tych przepisów, wydawanym przez organy podatkowe. Niestabilność polskiego systemu podatkowego, przejawiająca się w częstych zmianach przepisów podatkowych oraz w wydawaniu sprzecznych ze sobą interpretacji podatkowych, może prowadzić do niekorzystnych i nieoczekiwanych dla Grupy Kapitałowej zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na wyniki osiągane przez Grupę Kapitałową.

Emitent i Spółka Zależna, w celu zabezpieczenia wszelkich potencjalnych roszczeń organów podatkowych oraz potwierdzenia zgodnego z prawem interpretowania oraz stosowania przepisów prawa podatkowego uzyskały pisemne interpretacje indywidualne wydane przez Ministra Finansów. Interpretacje te dotyczyły podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie rozpoznania przychodu w związku z zawarciem umowy dożywocia w dniu nabycia nieruchomości, metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z nabyciem nieruchomości w związku z zawarciem przedmiotowej umowy, metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z nabyciem nieruchomości w związku z zawarciem umowy dożywocia z tytułu wypłaty renty, w zakresie metodologii rozpoznania kosztów uzyskania przychodów związanych z planowanym remontem lub ulepszeniem lokalu. Interpretacje te potwierdziły, iż zarówno Emitent jak i Spółka Zależna prawidłowo stosuje przepisy prawa podatkowego w powyższym zakresie. Istnieje jednak ryzyko zmiany indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego uzyskanych przez Emitenta i Spółkę Zależną, w związku z m.in. ze zmianą przepisów prawa podatkowego w przedmiotowym zakresie.

W związku z potrzebami fiskalnymi jednostek samorządu terytorialnego istnieje ryzyko wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste. Zmiany te mogą zwiększyć koszty utrzymania nieruchomości, co może wpłynąć na sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Wśród potencjalnych ryzyk w zakresie zmian przepisów prawa podatkowego związanego z działalnością Emitenta, należy wskazać plany wprowadzenia podatku katastralnego, w przypadku którego wysokość podatku uzależniona jest od wartości nieruchomości. Wprowadzenie podatku katastralnego może spowodować zwiększenie obciążeń podatkowych właścicieli nieruchomości, co może przełożyć się na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i w konsekwencji może negatywne wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

Ponadto, należy wskazać na ryzyko zmiany opodatkowania dotyczącego spółek komandytowo-akcyjnych. 16 stycznia 2012 r. Naczelny Sąd Administracyjny w składzie 7 sędziów podjął uchwałę dotyczącą sposobu opodatkowania dochodu spółki kapitałowej posiadającej status akcjonariusza spółki komandytowo – akcyjnej (SKA), orzekając, iż dochód akcjonariusza spółki komandytowo-akcyjnej podlega opodatkowaniu w dniu faktycznego otrzymania dywidendy. Do tego czasu nie występuje konieczność zapłaty podatku dochodowego, co pozwala na optymalizację podatkową działalności prowadzonej za pośrednictwem spółki komandytowo-akcyjnej. Należy spodziewać się, że w najbliższej przyszłości Ministerstwo Finansów będzie dążyć do zmiany przepisów prawa podatkowego w powyższym zakresie, tak aby były one korzystne dla Skarbu Państwa. Zmiana sposobu opodatkowania spółki komandytowo-akcyjnej może mieć istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta.

Ryzyko zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów

Ustawa o ochronie konkurencji uprawnia Prezesa UOKiK do nałożenia na przedsiębiorcę kary administracyjnej, jeżeli przedsiębiorca, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Ryzyko nałożenia na Emitenta kary wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, a powyższa ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że Prezes UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe podmiotu gospodarczego za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie, i nałożyć karę na taki podmiot, nawet jeśli podmiot stosował taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów stosowanych przez podmiot gospodarczy za klauzule niedozwolone (abuzywne). Zgodnie z polskim prawem, osoba mogąca być stroną umowy zawierającej potencjalnie niedozwolone postanowienia może wnieść pozew do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wnosząc o uznanie danego postanowienia za niedozwolone. Odpowiedniego rodzaju pozew może również wnieść do sądu Prezes UOKiK, rzecznik konsumentów lub organizacje pozarządowe. Sąd przeprowadza abstrakcyjne badanie postanowienia, czyli dokonuje jego weryfikacji bez uwzględniania konkretnej umowy zawierającej to postanowienie lub okoliczności, w jakich postanowienie jest stosowane. Jeżeli sąd stwierdzi, że postanowienie jest postanowieniem niedozwolonym, wówczas przedsiębiorca, który je stosuje, ma obowiązek

je usunięcia z dokumentacji używanej w relacjach z konsumentami, co może wiązać się ze znaczącymi kosztami. Postanowienie takie jest wpisywane do publicznie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa UOKiK i od chwili wpisania do rejestru nie może być legalnie stosowane. Jeżeli takie postanowienie zostanie zastosowane pomimo orzeczenia ww. sąd, taka praktyka stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, co może prowadzić do nałożenia kary przez Prezesa UOKiK. Emitent stara się ograniczać ww. ryzyko opierając się w opracowywanych umowach na obowiązujących przepisach prawa i uwzględniając rejestr klauzul zakazanych.

Obecnie prowadzone postępowanie przed UOKiK w zakresie treści umów pomiędzy Spółką Zależną a Seniorami nie zostało jeszcze rozstrzygnięte. Jeżeli powództwo Prezesa UOKiK zostanie uwzględnione, Spółka Zależna nie będzie mogła stosować w umowach z konsumentami postanowień, które zostały zawnioskowane przez UOKiK za niedozwolone. Ponadto, ewentualne uwzględnienie powództwa Prezesa UOKiK może mieć wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej, gdyż może się to wiązać ze zmianą umów dotychczas zawartych z konsumentami. Dodatkowo zmiana treści umów może również wpłynąć na zdolność Emitenta do zawarcia spodziewanej liczby nowych umów w przyszłości oraz może narazić Emitenta na ryzyko utraty potencjalnych klientów i częściowej utraty renomy.

3.2 Czynniki związane z działalnością Emitenta

Ryzyko związane z nieosiągnięciem zakładanych celów strategicznych

Emitent nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności wzrostu ilości zawieranych umów z nowymi klientami, co jest niezbędne do osiągnięcia poziomów oczekiwanej rentowności oraz utrzymania pozycji lidera rynku w Polsce. Realizacja strategii Emitenta opisanej w pkt. 6.12.5 Dokumentu Informacyjnego zależy od wielu czynników związanych m. in.: z otoczeniem makroekonomicznym, trendami demograficznymi, cenami nieruchomości, zmianami w przepisach prawa itp., które pozostają niezależne od Emitenta. Ponadto osiągnięcie celów strategicznych zależy w znacznej mierze od efektywności wydatków ponoszonych na reklamę i działania społecznościowe (kampanie reklamowe w mediach, działania edukacyjne, Kluby Seniora DOM), które stanowią obecnie i mogą stanowić w przyszłości istotną pozycję kosztów. Może się okazać, iż wydatki te nie przyniosą zakładanych korzyści w postaci dynamicznego wzrostu ilości zawartych umów. Emitent stara się budować swoją strategię w oparciu o bieżącą sytuację rynkową i dostępne dane statystyczne. Emitent nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji wpływających na jego działalność i wyniki. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Emitenta okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Emitenta mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z przesunięciem wpływów ze sprzedaży nieruchomości

Specyfika modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki powoduje, iż oferowana usługa do momentu uzyskania możliwości zbycia nieruchomości po śmierci Seniora generuje koszty i wydatki w postaci wypłacanej renty dożywotnej. W związku z tym następuje konieczność finansowania działalności Grupy Kapitałowej w okresie od zawarcia umowy z Seniorem do chwili sprzedaży nieruchomości, co może nastąpić po okresie nawet kilkudziesięciu lat. W chwili obecnej Grupa Kapitałowa nie jest w stanie finansować własnej działalności wyłącznie ze środków pozyskanych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności finansuje z kapitałów pozyskanych od akcjonariuszy oraz zewnętrznego finansowania dłużnego. Ze względu na przejściową niemożność równoważenia przepływów pieniężnych środkami z uwalnianych nieruchomości może wystąpić w przyszłych okresach zwiększone zapotrzebowanie na kapitał związany z finansowaniem dotychczasowego portfela umów. Może to ograniczyć skalę rozwoju Emitenta. W początkowej fazie rozwoju działalności Grupy Kapitałowej w przypadku braku dostępu do finansowania dłużnego lub opóźnienia w uzyskaniu dostępu do takiego finansowania mogą również wystąpić przejściowe trudności z utrzymaniem płynności.

Ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami inwestycyjnymi

Działalność Emitenta związana jest z obrotem nieruchomościami nabywanymi w zamian za świadczenia wypłacane Seniorom. W momencie zawierania umowy Fundusz zleca wyspecjalizowanym podmiotom wykonanie wyceny rynkowej wartości nieruchomości. Nieprawidłowa wycena wartości nieruchomości wskutek błędu, nierzetelności bądź celowego zawyżenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż nieruchomości przy poziomach wyceny kształtujących się dla porównywalnych nieruchomości w przyszłości.

W związku z faktem, że okres realizacji inwestycji w nieruchomości nabywane od Seniorów wynosi od kilku do nawet kilkudziesięciu lat istnieje ryzyko spadku atrakcyjności lokalizacji nieruchomości w relacji do rynkowych poziomów cen porównywalnych nieruchomości ze względu m. in. na: zmianę planów zagospodarowania przestrzennego, brak powstawania dodatkowej infrastruktury, realizację konkurencyjnych projektów mieszkalnych w bezpośredniej okolicy nieruchomości wchodzącej w skład portfela nieruchomości Spółki Zależnej. W skrajnym przypadku nie można również wykluczyć wystąpienia ryzyka pogorszenia atrakcyjności gospodarczo-ekonomicznej regionu, w którym zlokalizowana jest nieruchomość. Dlatego spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może utrudnić bądź uniemożliwić w przyszłości sprzedaż nieruchomości po oczekiwanej przez Emitenta cenie i w dogodnym terminie po jej uwolnieniu. Ponadto, w związku

z opóźnieniem sprzedaży nieruchomości Grupa Kapitałowa będzie musiała ponosić dodatkowe koszty utrzymania nieruchomości, co zwiększy jej obciążenia finansowe. Drastyczny spadek atrakcyjności lokalizacji nieruchomości może nawet prowadzić do ograniczenia zbywalności tej nieruchomości. Emitent stara się ograniczać to ryzyko wybierając nieruchomości zlokalizowane w miastach o największej płynności nieruchomości oraz o najmniejszym poziomie ryzyka związanym ze spadkiem atrakcyjności lokalizacji nieruchomości.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Emitent przeprowadza stosowne analizy i badania stanu prawnego nieruchomości przed ich zakupem, co jednak nie wyklucza całkowicie ryzyka wad prawnych nieruchomości, które mogą ujawnić się po zawarciu umowy jej nabycia, np. poprzez roszczenia reprywatyzacyjne. Istnieje także ryzyko wywłaszczenia nieruchomości posiadanych przez Spółkę Zależną na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. W takich przypadkach poziom zrealizowanej marży na transakcji może ulec znacznemu obniżeniu w wyniku otrzymania rekompensaty poniżej wartości rynkowej nieruchomości. Ryzyko to jest ograniczane ze względu na dywersyfikację portfela nieruchomości (ilościowe i wartościowe) oraz ich rozproszenie geograficzne na terytorium Polski.

Ryzyko związane z kadrą menedżerską

Działalność Emitenta oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych obszarów działalności Emitenta. W związku z posiadanym know-how w zakresie organizacji i zarządzania procesem sprzedaży usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym Fundusz (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem tej usługi w Polsce. Istnieje zatem ryzyko, że utrudnione lub przejściowo niemożliwe będzie natychmiastowe zastąpienie kluczowych menadżerów Emitenta. Ryzyko to w znacznej mierze minimalizowane jest ze względu na fakt, iż Członkowie Zarządu Emitenta są założycielami Emitenta oraz jego akcjonariuszami. W przypadku odejścia pozostałych kluczowych pracowników istnieje krótko lub średnioterminowe ryzyko braku możliwości zatrudnienia specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie usług odwróconej hipoteki, co może mieć przejściowy negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Ryzyko jest w znacznej mierze ograniczone ze względu na fakt, że eksperci to osoby spełniające kryterium wieku pow. 50 lat – nie są aktywnymi uczestnikami rynku pracy.

Ryzyko związane z dostępem do finansowania dłużnego

Działalność Emitenta w fazie dynamicznego rozwoju jest wysoce kapitałochłonna. Grupa Kapitałowa wykorzystuje obecnie i zamierza wykorzystywać w przyszłości finansowanie dłużne w celu rozwoju skali prowadzonej działalności. Emitent nie może wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego (kredyt lub obligacje) lub znacznego wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, spowodowanych złą sytuacją na globalnych rynkach finansowych i niekorzystną koniunkturą w gospodarce. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym potencjalne wykorzystanie finansowania dłużnego przez Grupy Kapitałowej mogą być zmiany w polityce kredytowej banków ograniczające finansowanie i refinansowanie nabycia hipotek. Ponadto w przypadku ukonstytuowania się przepisów regulujących działalność hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym może wystąpić konieczność zabezpieczania świadczeń przysługujących Seniorom poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabywanych przez Spółkę Zależną, co może ograniczyć częściowo lub całkowicie dostęp do finansowania dłużnego, ze względu na brak możliwości ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń. Powyższe niekorzystne czynniki mogą ograniczyć skalę wykorzystania finansowania dłużnego i przez to tempo rozwoju działalności Grupy Kapitałowej oraz mieć negatywny wpływ na jej wyniki finansowe w przyszłości.

Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Emitent zawarł ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyja Spółka komandytowo-akcyjna umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania. Transakcje z podmiotem powiązanym mogą być przedmiotem kontroli ze strony organów podatkowych, co wiąże się z ryzykiem określenia przez organ podatkowy podatku dochodowego w wyższej kwocie lub nałożenia na Grupę Kapitałową Emitenta obowiązku zwrotu nadpłaty podatku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta transakcje z podmiotem powiązanym zawierane są na zasadach rynkowych, a Spółka sporządza dokumentację podatkową dotyczącą tych transakcji, co zmniejsza ryzyko zakwestionowania przez ograny podatkowe sposobu ustalania cen transferowych i określenia podatku dochodowego w wyższej wysokości.

Ryzyko związane z błędami i pomyłkami pracowników Spółki oraz przypadkami naruszenia prawa

Pracownicy Emitenta zobowiązani są znać i przestrzegać wdrożone w Spółce procedury postępowania i obowiązujące ich przepisy prawa. Nie można jednak wykluczyć, że w toku bieżącej działalności mogą ujawnić się błędy i pomyłki, które w zależności od ich skali mogą mieć wpływ na sytuację finansową i bieżące wyniki finansowe osiągane przez Spółkę. Ze względu na specyfikę działalności ryzyko wystąpienia błędów jest minimalne.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przypadki przestępczej lub nieetycznej działalności pracowników Spółki. Nie można wykluczyć, że przypadki takich działań mogą wystąpić w przyszłości, co w konsekwencji może narazić Spółkę na negatywne konsekwencje, jak również straty finansowe związane z koniecznością wypłat ewentualnych odszkodowań oraz utratą reputacji.

Ryzyko związane z utratą informacji znajdujących się w posiadaniu Spółki

Warunki oraz informacje dotyczące działalności Emitenta mają decydujący wpływ na jego pozycję konkurencyjną. Ewentualne ujawnienie informacji dotyczących aktualnych warunków handlowych oraz bazy obecnych i potencjalnych klientów, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa Emitenta, może doprowadzić do pogorszenia pozycji konkurencyjnej oraz skutkować niezrealizowaniem planowanego tempa rozwoju działalności.

Ryzyko związane z wykonywaniem obowiązków związanych z ochroną bazy danych osobowych klientów

W celu korzystania z usług Emitenta Senior zobowiązany jest do podania swoich danych osobowych. W związku z tym Emitent podlega obowiązkom związanym z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych wynikających z ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. W wypadku naruszenia zasad ochrony i przetwarzania danych osobowych, Emitent lub jego pracownicy mogą podlegać sankcjom wynikających z przepisów ww. ustawy lub z innych ustaw. Ponadto istnieje ryzyko naruszenia zabezpieczeń systemu informatycznego Emitenta, celowego uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży danych osobowych klientów Emitenta lub ich utraty w inny nieprzewidziany sposób. Może to skutkować dostępem do tych danych osób trzecich i wykorzystania ich w bezprawnych celach, co może negatywnie wpłynąć na ocenę wiarygodności Emitenta i w konsekwencji utratę potencjalnych klientów oraz pogorszenie sytuacji finansowej Emitenta. W celu ograniczenia powyższych ryzyk w zakresie przetwarzania i ochrony danych osobowych Emitent wdrożył i wykorzystuje adekwatne środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę danych przed ich nieuprawnionym lub niewłaściwym przetwarzaniem.

Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki wynikającymi z zawartych umów

Emitent świadczy usługi finansowe odwróconej hipoteki w tzw. modelu sprzedażowym polegającym na przeniesieniu prawa własności nieruchomości przez Seniora na rzecz Spółki Zależnej w zamian za świadczenie pieniężne dla Seniora w wysokości określonej w umowie oraz prawo do dożywotniego zamieszkania przez Seniora w tejże nieruchomości. W związku z zawieraniem umów istnieje potencjalna możliwość ich naruszania przez Emitenta oraz związana z tym potencjalna możliwość skierowania przez Seniorów lub ich spadkobierców roszczeń przeciwko Spółce Zależnej mogącą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Emitent ogranicza skalę tego ryzyka poprzez zachowanie należytej staranności mającej na celu prawidłowe wykonywanie zawartych umów.

Ryzyko związane z uprawnieniami osobistymi określonych akcjonariuszy

Zgodnie z § 9 Statutu Spółki w przypadku posiadania przez Pana Roberta Majkowskiego oraz Pana Michała Dariusza Butschera akcji reprezentujących co najmniej 8 % udział w kapitale zakładowym, każdy z nich jest uprawiony do powoływania i odwoływania jednego członka rady nadzorczej Spółki. Powyższe uprawnienia osobiste powodują, że pozostali akcjonariusze Emitenta mogą być ograniczeni w możliwości wyboru członków organu nadzorczego (z pięciu do trzech członków rady nadzorczej), tak długo jak spełnione są powyższe warunki.

3.3 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

Ryzyko związane z notowaniami akcji Emitenta na rynku NewConnect - kształtowanie się przyszłego kursu akcji i płynności obrotu

Papiery wartościowe Spółki nie były do tej pory przedmiotem obrotu zorganizowanego na żadnym rynku regulowanym lub nieregulowanym. Nie można przewidzieć, czy Akcje Spółki będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do Alternatywnego Systemu Obrotu. NewConnect to specyficzna platforma obrotu przeznaczona głównie dla małych i średnich spółek, których działalności towarzyszy wyższe ryzyko inwestycyjne. Istnieje ryzyko, że Akcje, będąc notowanymi na tym rynku, mogą być narażone na niskie zainteresowanie inwestorów, co przełoży się na niskie obroty. W rezultacie sprzedaż dużej ilości Akcji w krótkim okresie czasu może być utrudniona.

Cena Akcji może wahać się znacząco wraz z kwartalnymi wynikami finansowymi, ze względu na: ogólne perspektywy gospodarcze, niekorzystne warunki rozwoju Spółki, zmianę stóp procentowych, zmianę w prognozach finansowych wydawanych przez analityków papierów wartościowych, działalność konkurentów lub zmianę w otoczeniu regulacyjnym, w którym Spółka działa. Warunki rynkowe mogą mieć wpływ na cenę Akcji bez względu na wyniki operacyjne Spółki i Grupy Kapitałowej lub ogólną rentowność w sektorze działalności Spółki lub Grupy Kapitałowej. W związku z tym cena rynkowa Akcji może nie odzwierciedlać wartości majątku oraz przyszłych wyników Spółki lub Grupy Kapitałowej, a cena, po której inwestorzy mogą dokonywać transakcji na Akcjach może być kształtowana pod wpływem wielu czynników, spośród których tylko niektóre mogą odnosić się do Spółki, podczas gdy inne mogą być poza jej kontrolą. Cena rynkowa Akcji może spaść ze względu na sprzedaż dużej liczby tych Akcji na rynku lub w wyniku przypuszczenia, że taka sprzedaż może nastąpić. Taka sprzedaż może także utrudnić Spółce oferowanie papierów wartościowych w przyszłości po cenie oczekiwanej przez Zarząd.

W związku z ofertą publiczną Akcji serii B, Oferujący zawarł z akcjonariuszami (w dniu 18 lipca 2012 r. z TOTAL FIZ S.A. i Potemma Ltd. oraz w dniu 19 lipca 2012 r. z Memorim Consultants Ltd.) posiadającymi Akcje serii A umowy lock`up przewidujące zakaz zbywania Akcji serii A przez okres 12 miesięcy od daty pierwszego notowania Akcji serii B na rynku NewConnect. Po tym okresie może nastąpić zwiększona podaż akcji Emitenta, co może wpłynąć na kurs akcji Emitenta

Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami lub wykluczeniem akcji z obrotu na NewConnect

W momencie, gdy Akcje zostaną wprowadzone do obrotu na NewConnect, obrót Akcjami może być zawieszony lub Akcje mogę zostać z niego wykluczone na podstawie przepisów opisanych poniżej.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z §11 Regulaminu ASO, może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 2 Regulaminu ASO:
1) na wniosek emitenta,
2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.
Zgodnie z § 17c Regulaminu ASO, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17 - 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:
1) upomnieć emitenta,
2) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 20.000 zł,
3) zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
4) wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.
Na podstawie § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:
1) na wniosek Spółki, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Spółkę dodatkowych warunków,
2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
3) wskutek ogłoszenia upadłości Spółki albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Spółki na zaspokojenie kosztów postępowania,
4) wskutek otwarcia likwidacji Spółki.

Na podstawie § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:
1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
4) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłodzenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami. W tym przypadku okres zawieszenia może być dłuższy niż 3 miesiące.

Zgodnie z § 18 ust. 7 Regulaminu ASO w przypadku:
1) rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem 1 roku od dnia pierwszego notowania, z wyłączeniem rozwiązania umowy na podstawie zwolnienia,
2) wyrażenia przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu sprzeciwu co do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy na podstawie zmienionej lub nowej umowy, jeżeli uzna, że jej postanowienia są sprzeczne z przepisami obowiązującymi w Alternatywnym Systemie Obrotu lub nie gwarantują należytego wykonywania obowiązków związanych z obrotem instrumentami Spółki,
3) zawieszenia prawa do działania Autoryzowanego Doradcy w Alternatywnym Systemie Obrotu,
4) skreślenia Autoryzowanego Doradcy z listy Autoryzowanych Doradców,

Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Spółki, dla którego podmiot ten wykonuje obowiązki Autoryzowanego Doradcy, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu lub interes uczestników tego obrotu.

Na podstawie § 20 ust. 3 Regulaminu ASO w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Animatorem Rynku, a także w przypadku zawieszenia prawa do działania Animatora Rynku w Alternatywnym Systemie Obrotu lub wykluczenia go z tego działania Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Spółki do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Animatorem Rynku albo umowy z Market Makerem, przy czym w przypadku zawarcia umowy z Market Makerem wznowienie notowań może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym cenami.

Zgodnie z § 21 ust. 2 Regulaminu ASO w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Market Makerem, a także w przypadku zawieszenia prawa do działania Market Makera w Alternatywnym Systemie Obrotu lub wykluczenia go z tego działania, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może:
1) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Spółki do czasu zawarcia i wejścia w życie nowej umowy z Market Makerem albo umowy z Animatorem Rynku, przy czym w przypadku zawarcia umowy z Animatorem Rynku, wznowienie obrotu może nastąpić wyłącznie na rynku kierowanym zleceniami, w systemie notowań określonym przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu,

2) w uzasadnionych przypadkach postanowić o zmianie rynku i kontynuowaniu notowania danych instrumentów finansowych na rynku kierowanym zleceniami, w systemie notowań określonym przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, bez zawierania umowy z Animatorem Rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, Organizator Alternatywnego Systemu na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym Alternatywnym Systemie Obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym Alternatywnym Systemie Obrotu lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie, na żądanie KNF, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym Alternatywnym Systemie Obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w Akcje Emitenta

Rynek NewConnect charakteryzuje się wysoką zmiennością cen akcji w powiązaniu z niską płynnością ich obrotu, przy czym zmiana kursu wcale nie musi odzwierciedlać aktualnej sytuacji ekonomicznej i rynkowej Emitenta lub Grupy Kapitałowej. Inwestycja w akcje, notowanej tam spółki jest znacznie bardziej ryzykowna, niż na rynku regulowanym i powinna być rozważona w perspektywie średnioterminowej i długoterminowej.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia przez KNF na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa

Spółki publiczne, a taką stanie się Emitent z momentem dematerializacji jego Akcji w związku z wprowadzeniem do ASO, znajdują się pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego. KNF może nałożyć na Emitenta kary administracyjne za niewykonanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie i Ustawy o obrocie. Wspomniane sankcje wynikają m.in. z art. 96, 96b i 97 Ustawy o ofercie. W przypadku nałożenia takiej kary obrót instrumentami finansowymi Emitenta może stać się utrudniony bądź niemożliwy.

Ryzyko związane z rozwodnieniem akcji

W związku z wdrażanym przez Spółkę Programem Motywacyjnym (pkt. 6.23 Dokumentu Informacyjnego) dla Członków Zarządu, który realizowany będzie w oparciu o warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego (emisja warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia Akcji serii C), inwestor powinien liczyć się z możliwością zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz liczby wyemitowanych Akcji, co skutkować będzie rozwodnieniem posiadanego przez niego udziału w Spółce oraz rozwodnieniem zysku przypadającego na jedną akcję.

4. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

4.1 Oświadczenie Emitenta

Nazwa (firma): Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba: Warszawa

Adres: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

Numery kontaktowe: tel. (+48 22) 100 50 00; fax (+48 22) 100 50 01

Adres strony internetowej: www.funduszhipoteczny.com

Poczta e-mail: info@funduszhipoteczny.pl

Numer NIP: 527-25-89-498

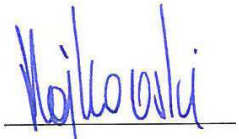
Numer REGON: 141621017

W imieniu Emitenta działa następująca osoba:

Robert Majkowski – Prezes Zarządu

OŚWIADCZENIE EMITENTA

Działając w imieniu Emitenta, Funduszu Hipotecznego Dom S.A., oświadczam, iż zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan rzeczy, informacje zawarte w Dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, i że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Robert Majkowski

Prezes Zarządu

4.2 Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Nazwa (firma): Dom Maklerski Banku BPS S.A.

Siedziba: Warszawa

Adres: ul. Płocka 11/13, 01-231 Warszawa

Numery kontaktowe: tel. (+ 48 22) 539 55 55, faks. (+ 48 22) 539 55 56

Adres strony internetowej: www.dmbps.pl

Poczta e-mail: dm@dmbps.pl

Numer NIP: 1080005418,

Numer REGON: 141428071

W imieniu Domu Maklerskiego Banku BPS S.A. działa następująca osoba:

Jan Kuźma - Prezes Zarządu

OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY

Oświadczamy, że niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 roku (z późniejszymi zmianami), oraz że według naszej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie danymi instrumentami.

Jan Kuźma

Prezes Zarządu

5. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

5.1 Rodzaj, liczba oraz łączna wartość instrumentów finansowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

5.1.1 Rodzaje instrumentów finansowych wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego do obrotu na rynku NewConnect wprowadza się:

• 2.250.000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) Akcji zwykłych na okaziciela serii A

o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,

• 750.000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) Akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego łączna wartość nominalna Akcji serii A wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect wynosi 225.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych).

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego łączna wartość nominalna Akcji serii B wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect wynosi 75.000 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych).

Łączna wartość nominalna Akcji serii A i B wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect wynosi 300.000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Akcje serii A i B łącznie reprezentują 100% kapitału zakładowego Emitenta oraz łącznie upoważniają swoich posiadaczy do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Akcje serii A

Akcje serii A są akcjami założycielskimi Spółki, które w wyniku przekształcenia Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych objęli Pan Robert Majkowski (w ilości 25 000 akcji), Pan Michał Butscher (w ilości 25 000 akcji) oraz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie zarejestrowanym w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 442 (w ilości 175 000). Akcje serii A są akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Dnia 31 maja 2012 roku Pan Robert Majkowski zbył na rzecz spółki Memorim Consultants Limited z siedzibą w Nikozji 25 000 Akcji imiennych serii A o numerach 000.01 do 25.000. Dnia 31 maja 2012 roku Pan Michał Butscher zbył na rzecz spółki Potemma Limited z siedzibą w Nikozji 25 000 Akcji imiennych serii A o numerach 25.001 do 50.000. Akcje serii A zostały pokryte w wyniku przekształcenia majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta z dnia 30 maja 2012 roku, uchwałą nr 1 w sprawie zmiany Statutu Spółki zmieniło wartość nominalną oraz ilość Akcji (split akcji) oraz zmieniło rodzaj akcji z imiennych na akcje zwykłe na okaziciela. Dnia 15 czerwca 2012 roku nastąpiła rejestracja zmian Statutu Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego ilość Akcji serii A wynosi 2 250 000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Akcje serii B

Akcje serii B zostały wyemitowane na podstawie uchwały podjętej podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 17 lipca 2012 roku, tj. uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii B w drodze oferty publicznej w ramach subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru oraz zmian w Statucie. Akcje serii B były przedmiotem emisji w drodze oferty publicznej w ramach subskrypcji prywatnej, wskutek której objętych zostało łącznie 750 000 Akcji serii B, po cenie emisyjnej równej 10,00 zł (dziesięć złotych) każda.

Tabela. Struktura akcjonariatu na dzień przydziału Akcji serii B

L.p.	*AKCJONARIUSZ*	*LICZBA AKCJI*	*LICZBA GŁOSÓW*	*UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)*	*UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)*
1.	*Total FIZ S.A.*	*2 253 000*	*2 253 000*	*75,10*	*75,10*
2.	*Memorim Consultants Ltd.*	*250 000*	*250 000*	*8,33*	*8,33*
3.	*Potemma Ltd.*	*250 000*	*250 000*	*8,33*	*8,33*
4.	*PKO BP BANKOWY OFE S.A.*	*150 000*	*150 000*	*5,00*	*5,00*
5.	*Pozostali*	*97 000*	*97 000*	*3,23*	*3,23*
	ŁĄCZNIE	***3 000 000***	***3 000 000***	***100,00***	***100,00***

Źródło: Zarząd Spółki

Po dniu przydziału Akcji serii B Emitent nie otrzymał informacji o zmianie stanu posiadania akcji od akcjonariuszy.

5.1.2 Informacje o subskrypcji Akcji serii B i sprzedaży Akcji serii A

Subskrypcja Akcji serii B

1) Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:

Akcje serii B zostały wyemitowane w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 3 w związku z art. 7 ust. 3 pkt. 1) i 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku Nr 185, poz. 1439 ze zm.), przy czym Akcje serii B zostały objęte w drodze subskrypcji prywatnej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt. 1) Kodeksu spółek handlowych. Otwarcie subskrypcji nastąpiło w dniu 25 lipca 2012 r. Zamknięcie subskrypcji nastąpiło w dniu 27 lipca 2012 r. W przypadku oferty publicznej prowadzonej na podstawie art. 7 ust. 3 pkt. 1) i 2) w związku z art. 38 ust. 3 ustawy o ofercie o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie i opublikowanie prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

2) Data przydziału instrumentów finansowych:

Dniem przydziału Akcji serii B był dzień 27 lipca 2012 r.

3) Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:

Oferta obejmowała nie więcej niż 1 300 000 Akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

4) Stopa redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy:

Oferta została przeprowadzona bez podziału na transze oraz bez redukcji przydzielanych instrumentów finansowych.

5) Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:

W ramach przeprowadzonej oferty objętych zostało 750 000 Akcji serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

6) Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):

Akcje serii B były obejmowane po cenie emisyjnej równej 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych) za jedną akcję.

7) Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:

Na Akcje serii B zapisy złożyło 8 podmiotów, w tym 6 podmiotów będących osobami prawnymi (krajowe instytucje finansowe) z czego jeden podmiot (osoba prawna) jest powiązany z Emitentem w rozumieniu pkt. 24 Załącznika nr 5 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu i 2 podmioty będące osobami fizycznymi.

8) Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano podziału instrumentów finansowych na transze. Na Akcje serii B zapisy złożyło 8 podmiotów, w tym 6 podmiotów będących osobami prawnymi (krajowe instytucje finansowe) z czego jeden

podmiot (osoba prawna) jest powiązany z Emitentem w rozumieniu pkt. 24 Załącznika nr 5 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu i 2 podmioty będące osobami fizycznymi.

9) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli akcje w ramach wykonywania umów o subemisję:

Akcje serii B nie były obejmowane przez subemitentów. Nie została zawarta żadna umowa o subemisję.

10) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów

Łączne szacunkowe koszty emisji Akcji serii B wyniosły 325 290,00 zł netto, z czego:

a) koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty: 266 250,00 zł netto,

b) koszty wynagrodzenia subemitentów: 0,00 zł netto,

c) koszty sporządzenia publicznego dokumentu informacyjnego lub dokumentu informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 67 000,00 zł netto,

d) koszty promocji oferty: 2 040 zł netto.

Koszty emisji akcji według art. 36 ust. 2b ustawy o rachunkowości, poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy do wysokości nadwyżki emisji nad wartością nominalną akcji ("agio") a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

Sprzedaż Akcji serii A

1) Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:

Sprzedaż 50 000 Akcji serii A nastąpiła w dniu 31 maja 2012r.*

25 000 Akcji serii A zostało wniesionych jako wkład niepieniężny w zamian za udziały w spółce Memorim Consultans Ltd., wyemitowane w drodze podwyższenia kapitału.

25 000 Akcji serii A zostało wniesionych jako wkład niepieniężny w zamian za udziały w spółce Potemma Ltd., wyemitowane w drodze podwyższenia kapitału.

2) Data przydziału instrumentów finansowych:

Dniem przydziału Akcji serii A był dzień 31 maja 2012 r.

3) Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:

Oferta obejmowała 50 000 Akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jedne złoty) każda.

4) Stopa redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy:

Oferta została przeprowadzona bez podziału na transze oraz bez redukcji przydzielanych instrumentów finansowych.

5) Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:

W ramach przeprowadzonej oferty objętych zostało 50 000 Akcji serii A, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jedne złoty) każda.

6) Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):

25 000 Akcji serii A o wartości nominalnej 1 zł za każdą akcję zostały wniesione jako wkład niepieniężny w zamian za 1 000 udziałów w spółce Memorim Consultans Ltd. o wartości nominalnej 1 EUR za każdy udział (podwyższenie kapitału w spółce Memorim Consultans Ltd.).

25 000 Akcji serii A o wartości nominalnej 1 zł za każdą akcję zostały wniesione jako wkład niepieniężny w zamian za 1 000 udziałów w spółce Potemma Ltd. o wartości nominalnej 1 EUR za każdy udział (podwyższenie kapitału w spółce Potemma Ltd.).

7) Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:

Na Akcje serii A zapisy złożyły 2 podmioty – osoby prawne powiązane z Emitentem w rozumieniu pkt. 24 Załącznika nr 5 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

8) Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano podziału instrumentów finansowych na transze. Na Akcje serii A zapisy złożyły 2 podmioty – osoby prawne powiązane z Emitentem w rozumieniu pkt. 24 Załącznika nr 5 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

9) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli akcje w ramach wykonywania umów o subemisję:

Akcje serii A nie były obejmowane przez subemitentów. Nie została zawarta żadna umowa o subemisję.

10) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów

Nie wystąpiły koszty oferty sprzedaży akcji.

5.1.3 Uprzywilejowanie oraz świadczenie dodatkowe i zabezpieczenia związane z instrumentami finansowymi Emitenta

Wprowadzane do obrotu Akcje serii A i B nie są uprzywilejowane w rozumieniu art. 351–353 KSH, a jedynie związane są z nimi uprawnienia osobiste przyznane w Statucie Spółki. Akcje nie uprawniają swych posiadaczy do żadnych dodatkowych świadczeń, ani nie są przedmiotem żadnego zabezpieczenia.

Statut przyznaje określonym akcjonariuszom Akcjami Emitenta związane są uprawnienia osobiste. W przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8 proc. udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. W przypadku posiadania przez Michała Dariusza Butschera akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8 proc. udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez każdego z powyższych akcjonariuszy wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu Ustawy o ofercie. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie.

5.1.3 Ograniczenia wynikające z treści statutu Emitenta oraz zawartych umów cywilnych

Statut Emitenta nie przewiduje żadnych ograniczeń w zbywalności wszystkich Akcji wprowadzanych do obrotu.

W związku z ofertą publiczną Akcji serii B, Oferujący zawarł z akcjonariuszami (w dniu 18 lipca 2012 r. z TOTAL FIZ S.A. i Potemma Ltd. oraz w dniu 19 lipca 2012 r. z Memorim Consultants Ltd.) posiadającymi Akcje serii A umowy lock`up przewidujące zakaz zbywania Akcji serii A przez okres 12 miesięcy od daty pierwszego notowania Akcji serii B na rynku NewConnect.

5.1.4 Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi

Zgodnie z art. 156 Ustawy o obrocie każdy kto posiada informację poufną w związku z pełnieniem funkcji w organach spółki, posiadaniem w spółce akcji lub udziałów lub w związku z dostępem do informacji poufnej z racji zatrudnienia, wykonywania zawodu, a także stosunku zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze, nie może wykorzystywać takiej informacji, ujawniać informacji poufnej, udzielać rekomendacji lub nakłaniać inną osobę na podstawie informacji poufnej do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy ta informacja. Osobami, których obejmują powyższe restrykcje, są w szczególności:

1) członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze,
2) akcjonariusze spółki publicznej,
3) osoby zatrudnione lub pełniące funkcje, o których mowa w pkt. 1, w podmiocie zależnym lub dominującym wobec emitenta lub wystawcy instrumentów finansowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku, albo pozostające z tym podmiotem w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze,
4) maklerzy lub doradcy.

Ponadto, zakres wykorzystywania informacji poufnej ciąży na osobach, które pozyskały taką informację w wyniku popełnienia przestępstwa lub w inny sposób, jeżeli wiedziały lub przy dołożeniu należytej staranności mogły się dowiedzieć, że jest to informacja poufna (art. 156 ust. 1 pkt. 2 i 3 Ustawy o obrocie).

Według art. 156 ust. 4 Ustawy o obrocie, wykorzystywaniem informacji poufnej jest nabywanie lub zbywanie, na rachunek własny lub osoby trzeciej, instrumentów finansowych, w oparciu o informację poufną będącą w posiadaniu tej osoby, albo dokonywanie, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innej czynności prawnej powodującej lub mogącej powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Według art. 156 ust. 5 Ustawy o obrocie, ujawnieniem informacji poufnej jest przekazywanie, umożliwianie lub ułatwianie wejścia w posiadanie przez osobę nieuprawnioną informacji poufnej dotyczącej:
1) jednego lub kilku emitentów lub wystawców instrumentów finansowych;
2) jednego lub kilku instrumentów finansowych;
3) nabywania albo zbywania instrumentów finansowych.

Zgodnie z art. 159 Ustawy o obrocie w czasie trwania okresu zamkniętego członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze nie mogą:

1) nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi;
2) działając jako organ osoby prawnej, podejmować czynności, których celem jest doprowadzenie do nabycia lub zbycia przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych albo podejmować czynności powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi przez tę osobę prawną, na rachunek własny lub osoby trzeciej.

Okresem zamkniętym jest (art. 159 ust. 2 Ustawy o ofercie):

1) okres od wejścia w posiadanie przez osobę fizyczną wymienioną w art. 156 ust. 1 pkt. 1 lit. a informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych, spełniających warunki określone w art. 156 ust. 4, do przekazania tej informacji do publicznej wiadomości;
2) w przypadku raportu rocznego – dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna (członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze) nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport;
3) w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna (członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze) nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport;
4) w przypadku raportu kwartalnego – dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że osoba fizyczna (członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze) nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport.

Zgodnie z art. 160 Ustawy o obrocie, osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące jego prokurentami oraz inne osoby pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, są obowiązane do przekazywania KNF oraz emitentowi informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi związane, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

Szczegółowy zakres, tryb i termin przekazywania tych informacji określa Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005 roku w sprawie przekazywania i udostępniania informacji o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych

(Dz. U. Nr 229, poz. 1949 i 1950). Zgodnie z tym rozporządzeniem, informacje o transakcjach przekazywane KNF powinny zawierać:

1) imię i nazwisko osoby obowiązanej do przekazania informacji, a w przypadku gdy przekazywana informacja dotyczy transakcji dokonanych przez osoby blisko związane z osobą obowiązaną, również imię i nazwisko lub firmę(nazwę) osoby blisko związanej z osobą obowiązaną;
2) wskazanie przyczyny przekazania informacji, z określeniem więzi prawnej łączącej osobę obowiązaną z emitentem;
3) wskazanie instrumentu finansowego oraz emitenta, których dotyczy informacja;
4) rodzaj transakcji (kupno lub sprzedaż) i tryb jej zawarcia;
5) datę i miejsce zawarcia transakcji;
6) cenę i wolumen transakcji;
7) datę i miejsce sporządzenia informacji oraz podpis osoby przekazującej informację.

Z kolei informacje o transakcjach przekazywane emitentowi powinny zawierać wskazane powyżej dane z wyłączeniem imienia i nazwiska osoby blisko związanej z osobą obowiązaną.

Informacje o transakcjach, o których mowa w art. 160 Ustawy o obrocie, powinny zostać przekazane równocześnie KNF oraz emitentowi w formie pisemnej w terminie:

1) najpóźniej do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, w którym transakcje zostały zawarte – jeżeli suma wartości dokonanych transakcji w danym roku kalendarzowym nie przekroczyła kwoty 5.000 EUR;
2) w ciągu 5 dni roboczych od dnia, w którym suma wartości dotychczasowych transakcji osiągnęła lub przekroczyła 5.000 EUR – jeżeli suma wartości wcześniejszych transakcji dokonanych w danym roku kalendarzowym nie przekroczyła 5.000 EUR;
3) w ciągu 5 dni roboczych od dnia dokonania transakcji – w pozostałych przypadkach.

Wspomnianą powyżej sumę wartości transakcji oblicza się poprzez dodanie wartości transakcji dokonanych przez osobę obowiązaną do przekazania informacji do wartości transakcji dokonanych przez osoby blisko z nią związane (w rozumieniu art. 160 ust. 2 Ustawy o obrocie).

Zgodnie z art. 161a Ustawy o obrocie opisane powyżej zakresy i wymogi mają zastosowanie również do instrumentów finansowych wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

5.1.5 Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o ofercie

Zgodnie z art. 69 ust. 1 Ustawy o ofercie każdy kto:

1) osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33$^1/_3$%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej albo,
2) posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33$^1/_3$%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33$^1/_3$%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć. Obowiązek dokonania zawiadomienia powstaje również w przypadku zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1 % ogólnej liczby głosów (art. 69 ust. 2 pkt. 2).

Zawiadomienie zawiera informacje o:

1) (art. 69 ust. 4 pkt. 1) dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, którego dotyczy zawiadomienie;
2) (art. 69 ust. 4 pkt. 2) liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;
3) (art. 69 ust. 4 pkt. 3) liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów;
4) (art. 69 ust. 4 pkt. 4) informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału – w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10 % ogólnej liczby głosów;
5) (art. 69 ust. 4 pkt. 5) podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki;
6) (art. 69 ust. 4 pkt. 6) osobach trzecich, z którymi ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu.

W przypadku zmiany zamiarów lub celu, o których mowa w art. 69 ust. 4 pkt 4, należy niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym KNF oraz tę spółkę.

W przypadku, gdy podmiot zobowiązany do dokonania zawiadomienia posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie powinno zawierać informacje o liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów i informacje o liczbie

aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów odrębnie dla akcji każdego rodzaju.

Zgodnie z art. 69a Ustawy o ofercie obowiązki określone w art. 69 spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z:

1) zajściem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego;
2) nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej;
3) pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 2 powyżej, zawiadomienie zawiera również informacje o:

1) liczbie głosów oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów jaką posiadacz instrumentu finansowego osiągnie w wyniku nabycia akcji;
2) dacie lub terminie, w którym nastąpi nabycie akcji;
3) dacie wygaśnięcia instrumentu finansowego.

Obowiązki określone w art. 69 powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia; nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa – w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

Zgodnie z art. 87 Ustawy o ofercie wyliczone obowiązki, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w przepisach, spoczywają:

1) również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;
2) na funduszu inwestycyjnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
    a. inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
    b. inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
3) również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
    a. przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o obrocie,
    b. w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie oraz Ustawy o funduszach inwestycyjnych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
    c. przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;
4) również na pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania;
5) również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;
6) na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w pkt 5 powyżej, posiadając akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

Obowiązki określone powyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania. W przypadkach, o których mowa w pkt 5 i 6 powyżej, obowiązki określone powyżej mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia. Istnienie porozumienia, o którym mowa w pkt 5 powyżej, domniemywa się w przypadku posiadania akcji spółki publicznej przez:

1) małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kurateli;
2) osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym;
3) mocodawcę lub jego pełnomocnika, niebędącego firmą inwestycyjną, upoważnionego do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych;

4) jednostki powiązane w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie obowiązków określonych powyżej:

1) po stronie podmiotu dominującego – wlicza się liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne;
2) po stronie pełnomocnika, który został upoważniony do wykonywania prawa głosu – wlicza się liczbę głosów z akcji objętych pełnomocnictwem;
3) wlicza się liczbę głosów z wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisu prawa.

Akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem wyżej określonych obowiązków. Zakaz wykonywania prawa głosu dotyczy także wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o ofercie, akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, nie mogą być przedmiotem obrotu, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowienie zabezpieczenia finansowego w rozumieniu Ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. Nr 91, poz. 871 ze zm.). Do akcji tych stosuje się tryb postępowania określony w przepisach wydanych na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 Ustawy o obrocie.

5.1.6 Ograniczenia wynikające z Ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy o ochronie konkurencji zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK, jeżeli:
1) łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1mld EUR lub
2) łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50 mln EUR.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy o ochronie konkurencji obrót, o którym mowa powyżej, obejmuje obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji.

Zgodnie z art. 13 ust. 2 Ustawy o ochronie konkurencji obowiązek, o którym mowa powyżej dotyczy zamiaru:
1) połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców;
2) przejęcia – przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców;
3) utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy;
4) nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10 mln EUR.

Zgodnie z art. 15 Ustawy o ochronie konkurencji dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o ochronie konkurencji nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:
1) jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 mln EUR;
2) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że:
    a. instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
    b. wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów;
3) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;
4) następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego;
5) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Sposób obliczania obrotu przez podmioty uczestniczące w koncentracji jest regulowany przez Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie sposobu obliczania obrotu przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji (Dz U. 2007 r. Nr 134, poz. 935).

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują wspólnie łączący się przedsiębiorcy, wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy, przedsiębiorca przejmujący kontrolę lub przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy.

Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wszczęcia.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o ochronie konkurencji Prezes UOKiK, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku.

Zgodnie z art. 19 Ustawy o ochronie konkurencji Prezes UOKiK, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, gdy konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku (art. 19 ust. 1).

Prezes UOKiK może na przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji nałożyć obowiązek lub przyjąć ich zobowiązanie, w szczególności do:
1) zbycia całości lub części majątku jednego lub kilku przedsiębiorców,
2) wyzbycia się kontroli nad określonym przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami, w szczególności przez zbycie określonego pakietu akcji lub udziałów lub odwołania z funkcji członka organu zarządzającego lub nadzorczego jednego lub kilku przedsiębiorców,
3) udzielenia licencji praw wyłącznych konkurentowi określając w decyzji termin spełnienia warunków.

W decyzji, o której mowa w art. 19 ust. 1, Prezes UOKiK nakłada na przedsiębiorcę lub przedsiębiorców obowiązek składania, w wyznaczonym terminie, informacji o realizacji tych warunków.

Zgodnie z art. 20 Ustawy o ochronie konkurencji Prezes UOKiK zakazuje, w drodze decyzji, dokonania koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku. Prezes UOKiK wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, w wyniku której konkurencja na rynku zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku, w przypadku gdy odstąpienie od zakazu koncentracji jest uzasadnione, a w szczególności:
1) przyczyni się ona do rozwoju ekonomicznego lub postępu technicznego;
2) może ona wywrzeć pozytywny wpływ na gospodarkę narodową.

Zgodnie z art. 21 Ustawy o ochronie konkurencji Prezes UOKiK może uchylić decyzje, jeżeli zostały one oparte na nierzetelnych informacjach, za które są odpowiedzialni przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji, lub jeżeli przedsiębiorcy nie spełniają wymaganych warunków. W przypadku uchylenia decyzji Prezes UOKiK orzeka co do istoty sprawy (art. 21 ust. 1).

Jeżeli w przypadkach, o których mowa powyżej, koncentracja została już dokonana, a przywrócenie konkurencji na rynku nie jest możliwe w inny sposób, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, określając termin jej wykonania na warunkach określonych w decyzji, nakazać w szczególności (art. 21 ust. 2):
1) podział połączonego przedsiębiorcy na warunkach określonych w decyzji;
2) zbycie całości lub części majątku przedsiębiorcy;
3) zbycie udziałów lub akcji zapewniających kontrolę nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami lub rozwiązanie spółki, nad którą przedsiębiorcy sprawują wspólną kontrolę.

Decyzja, o której mowa w art. 21 ust. 2, nie może być wydana po upływie 5 lat od dnia dokonania koncentracji (art. 21 ust. 3).

Przepisy art. 21 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku niezgłoszenia Prezesowi UOKiK zamiaru koncentracji oraz w przypadku niewykonania decyzji o zakazie koncentracji (art. 21 ust. 4).

Zgodnie z art. 99 Ustawy o ochronie konkurencji w przypadku niewykonania decyzji, o której mowa w art. 21 ust. 1 lub 4, Prezes UOKiK może, w drodze decyzji, dokonać podziału przedsiębiorcy. Do podziału spółki stosuje się odpowiednio przepisy art. 528–550 KSH. Prezesowi UOKiK przysługują kompetencje organów spółek uczestniczących w podziale. Prezes UOKiK może ponadto wystąpić do sądu o stwierdzenie nieważności umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

5.1.7 Ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Rady (WE) Nr 139/2004 w sprawie kontroli koncentracji

Rozporządzenie Rady w sprawie Kontroli Koncentracji Przedsiębiorstw odnosi się do koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Koncentracja posiada wymiar wspólnotowy jeżeli:

1) łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 5 mld EUR; oraz
2) łączny obrót przypadający na wspólnotę każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 250 mln EUR,

chyba, że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja, która nie osiąga progów ustanowionych powyżej, posiada wymiar wspólnotowy również w przypadku, gdy:

1) łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 2,5 mld EUR;
2) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich, łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln EUR;
3) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich ujętych dla celów pkt. 2, łączny obrót każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 25 mln EUR; oraz
4) łączny obrót przypadający na wspólnotę, każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi więcej niż 100 mln EUR,

chyba, że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Rozporządzenie Rady w sprawie Kontroli Koncentracji Przedsiębiorstw przewiduje następujące ograniczenia co do przenoszenia praw z akcji oraz obowiązki związane z przenoszeniem tych praw:

1) koncentracje o wymiarze wspólnotowym zgłasza się Komisji Europejskiej przed ich wykonaniem i po zawarciu umowy, ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia lub nabyciu kontrolnego pakietu akcji;

zgłoszenia można również dokonać, gdy zainteresowane przedsiębiorstwa przedstawiają Komisji szczerą intencję zawarcia umowy lub w przypadku publicznej oferty przejęcia, gdy podały do publicznej wiadomości zamiar wprowadzenia takiej oferty, pod warunkiem, że zamierzona umowa lub oferta doprowadziłaby do koncentracji o wymiarze wspólnotowym.

5.2 Podstawa prawna emisji instrumentów finansowych

5.2.1 Organ uprawniony do podjęcia decyzji o emisji instrumentów finansowych

Zgodnie z art. 430-432 KSH, organem uprawionym do podejmowania decyzji o emisji akcji Spółki jest walne zgromadzenie akcjonariuszy. W nawiązaniu do treści § 3 ust. 3 Statutu Emitenta kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji.

5.2.2 Data i forma podjęcia decyzji o emisji instrumentów finansowych, z przytoczeniem jej treści

5.2.2.1 Uchwała w sprawie emisji Akcji serii A

Akcje serii A zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 7 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 6 maja 2011 roku, w przedmiocie przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Na mocy tej uchwały postanowiono, że kapitał zakładowy spółki przekształconej wynosić będzie 225 000 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych) i dzielić się będzie na 225 000 (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy) akcji imiennych serii A od numeru 1 do 225 000 o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i zostanie pokryty w całości ze środków pochodzących z kapitału spółki przekształconej.

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 17.06.2011 roku.

Poniżej zamieszczono wyciąg z przedmiotowej uchwały. W uchwale poniżej pominięto brzmienie Statutu Spółki przyjętego przy przekształceniu. Aktualna treść Statutu stanowi załącznik nr 2 do Dokumentu Informacyjnego.

Uchwała nr 7

Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną

§ 1.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej **„Spółką Przekształcaną"**), działając na podstawie art. 551 § 1 KSH oraz art. 563 KSH podejmuje uchwałę w przedmiocie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka

Akcyjna z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej **„Spółką Przekształconą"**) na warunkach określonych w planie przekształcenia przyjętym przez Zarząd w dniu 31 stycznia 2011 roku oraz w niniejszej uchwale.

§ 2.

1. Kapitał zakładowy Spółki Przekształconej wynosić będzie 225.000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych) i dzielić się będzie na 225.000 (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy) akcji imiennych serii A od numeru 1 do numeru 225.000 o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja i zostanie w całości pokryty ze środków pochodzących z kapitału zakładowego Spółki Przekształcanej.
2. W związku z powyższym przewiduje się, iż w zamian za jeden udział w Spółce wspólnikowi przysługiwać będzie 100 (sto) akcji imiennych serii A w Spółce Przekształconej.
3. Ze względu na powyższe:
    a) Robert Majkowski, w zamian za 250 (dwieście pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, otrzyma 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) akcji imiennych serii A Spółki Przekształconej o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda, o łącznej wartości nominalnej 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych;
    b) Michał Dariusz Butscher, w zamian za 250 (dwieście pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, otrzyma 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) akcji imiennych serii A Spółki Przekształconej o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda, o łącznej wartości nominalnej 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych;
    c) Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie (adres: 00-851 Warszawa, ulica Waliców numer 11) - wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 442, w zamian za 1.750 (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym Spółki otrzyma 175.000 (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy) akcji imiennych serii A Spółki Przekształconej o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda, o łącznej wartości nominalnej 175.000 (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych.

§ 3.

Spółkę Przekształconą reprezentować będzie zarząd w składzie:

1) Robert Majkowski - Prezes Zarządu;
2) Michał Dariusz Butscher - Wiceprezes Zarządu.

§ 4.

Powołuje się Radę Nadzorczą Spółki Przekształconej w następującym składzie:

1) Konrad Marek Łapiński;
2) Robert Bogusław Przytuła;
3) Tomasz Matczuk.

§5.

Nie określa się kwoty przeznaczonej na wypłaty dla Wspólników nieuczestniczących w Spółce Przekształconej, albowiem wszyscy Wspólnicy Spółki Przekształcanej złożą oświadczenie o uczestnictwie w Spółce Przekształconej w dniu dzisiejszym.

§6.

Przewiduje się przyznanie następującego prawa osobistego wspólnikom uczestniczącym w Spółce Przekształconej: „Dopóki Robert Majkowski, Michał Dariusz Butscher oraz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie będą akcjonariuszami Spółki będzie im przysługiwało prawo do powoływania i odwoływania po jednym członku zarządu Spółki.

§7.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Przekształcanej wyraża zgodę na brzmienie Statutu Spółki Przekształconej o następującej treści:

(…)"

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta z dnia 30 maja 2012 roku, uchwałą nr 1 w sprawie zmiany Statutu Spółki dokonało zamiany akcji imiennych serii A na akcje zwykłe na okaziciela, zmieniło wartość nominalną oraz ilość Akcji (split akcji). Dnia 15 czerwca 2012 roku nastąpiła rejestracja zmian Statutu Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego ilość Akcji serii A wynosi 2 250 000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Poniżej zamieszczono wyciąg z uchwały, na mocy której zamieniono akcje imienne serii A na akcje na okaziciela oraz dokonano podziału akcji (splitu). Zmiany tej dokonano w uchwale z dnia 30.05.2012 r. dotyczącej zmiany Statutu Spółki. W uchwale poniżej pominięto całościowe brzmienie Statutu Spółki, a wskazano jego zapisy dotyczące zamiany oraz podziału. Aktualna treść Statutu stanowi załącznik nr 2 do Dokumentu Informacyjnego.

Uchwała nr 1

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 30 maja 2012 roku

w sprawie zmiany Statutu Spółki

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie zmienia Statut Spółki, poprzez uchylenie jego dotychczasowej treści w całości i nadanie Statutowi nowego, następującego brzmienia:

„STATUT

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

(…)

II. KAPITAŁY SPÓŁKI

§ 3.

[Kapitał zakładowy]

1. *Kapitał zakładowy Spółki wynosi 225.000,- zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 2 250 000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2 250 000, o wartości nominalnej 0,10,- zł (dziesięć groszy) każda.*
2. *Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w wyniku przekształcenia z majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o.*
3. *Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji.*
4. *Akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne.*
5. *Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).*

(…)

5.2.2.2 Uchwała w sprawie emisji akcji serii B

Akcje serii B zostały zarejestrowane w KRS w dniu 07.09.2012 r. Akcje serii B zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 17 lipca 2012 roku o następującej treści:

Uchwała nr 1

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych Akcji serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki

§ 1

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna („Spółka") na podstawie art. 430 § 1, art. 431 § 1 i 2 pkt. 1, art. 432 § 1 oraz art. 433 § 2, a także na podstawie art. 310 § 2 i 4 w zw. z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych podwyższa kapitał zakładowy Spółki z kwoty 225.000 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych) do kwoty nie większej niż 355.000 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych), to jest o kwotę nie większą niż 130.000 zł, poprzez emisję nie więcej niż 1.300.000 (słownie: jeden milion trzysta tysięcy) nowych akcji zwykłych, na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja (dalej: „Akcje Serii B").
2. W interesie Spółki pozbawia się dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru w stosunku do wszystkich Akcji Serii B. Zarząd, zgodnie z art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, sporządził stosowną opinię uzasadniającą powody wyłączenia prawa poboru.
3. Akcje Serii B zostaną pokryte wyłącznie wkładami pieniężnymi.
4. Akcje Serii B uczestniczyć będą w dywidendzie na równi z pozostałymi, dotychczas istniejącymi akcjami, począwszy od roku obrotowego 2012, tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku.
5. Emisja Akcji serii B zostanie przeprowadzona w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 3 w związku z art. 7 ust. 3 pkt. 1) i 2) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku Nr 185, poz. 1439 ze zm.), przy czym Akcje serii B objęte zostaną w drodze subskrypcji prywatnej, o której mowa w art. 431 § 2 pkt. 1) Kodeksu spółek handlowych.
6. Spółka zawrze umowy objęcia Akcji Serii B w trybie art. 431 § 2 pkt. 1 Kodeksu spółek handlowych w terminie do dnia 30 września 2012 roku.

§ 2

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym upoważnia Zarząd Spółki do:

a) oznaczenia ceny emisyjnej Akcji serii B;
b) podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego i emisją Akcji Serii B, w szczególności do określenia zasad przeprowadzenia subskrypcji prywatnej oraz do oferowania i zawierania umów objęcia Akcji serii B, w zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale;
c) określenia zasad wyboru oraz dokonania wyboru podmiotów, do których skierowana zostanie oferta objęcia Akcji serii B, jak również ustalenia liczby Akcji serii B, która będzie stanowiła przedmiot oferty objęcia Akcji serii B skierowanej przez Spółkę do każdego z tych podmiotów;
d) określenia terminów złożenia i przyjęcia oferty objęcia Akcji serii B oraz terminów wpłat na Akcje serii B;
e) złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego celem dostosowania wysokości podwyższonego kapitału zakładowego i liczby Akcji Serii B, stosownie do treści art. 310 § 2 i § 4 w zw. z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych;
f) złożenia do sądu rejestrowego wniosku o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego i zmian Statutu Spółki;
g) dokonania wszelkich innych czynności związanych z realizacją postanowień niniejszej uchwały.

§ 3

Dokonuje się zmiany § 3 ust. 1 Statutu Spółki, w ten sposób, że uchyla się ich dotychczasowe brzmienie i nadaje im się nowe, następujące brzmienie:

„Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 355.000 zł (słownie trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzieli się na:

a) 2.250.000 (słownie: dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000,
b) nie więcej niż 1.300.000 (słownie: jedne milion trzysta tysięcy akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do numeru 1.300.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda akcja."

§ 4

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu Statutu Spółki uwzględniającego zmiany Statutu dokonane na mocy niniejszej uchwały oraz na mocy stosownego oświadczenia Zarządu sporządzonego w formie aktu notarialnego, zgodnie z treścią art. 310 § 2 i 4 w zw. z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący przedstawił Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię Zarządu Fundusz Hipoteczny Dom S.A. w sprawie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru w stosunku do Akcji Serii B, a także określającą sposób ustalenia ceny emisyjnej tych akcji:

Opinia Zarządu FUNDUSZ HIPOTECZNY Dom S.A.
z dnia 10 lipca 2012 roku
w sprawie wyłączenia prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy w związku z emisją Akcji serii B

Zarząd FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A. („Spółka") niniejszym rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w przedmiocie wyłączenia prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy w związku z emisją Akcji Serii B.

W ocenie Zarządu Spółki pozbawienie dotychczasowych Akcjonariuszy w całości prawa poboru Akcji Serii B następuje w interesie Spółki i jest uzasadnione koniecznością pozyskania środków niezbędnych na dofinansowanie działalności Spółki, oraz dalszy jej rozwój.

Kierując ofertę objęcia akcji poprzez emisję publiczną w ramach subskrypcji prywatnej do wybranych podmiotów Zarząd będzie miał możliwość prowadzenia bezpośrednich negocjacji z przyszłymi Akcjonariuszami Spółki, przez co może zwiększyć krąg inwestorów instytucjonalnych zainteresowanych dalszym rozwojem Spółki.

Wobec powyższego Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu, podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji serii B w drodze oferty publicznej w ramach subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, przy czym zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W głosowaniu jawnym za uchwałą nr 1 oddano 2.250.000 głosów z liczby 2.250.000 akcji, co stanowi 100 % kapitału zakładowego. Łączna liczba ważnych głosów wyniosła 2.250.000, w tym liczba głosów „za" 2.250.000, liczba głosów „przeciw" 0 (zero), liczba głosów „wstrzymujących się" 0 (zero).

4.2.2.3 Uchwała w sprawie dematerializacji i ubiegania się o wprowadzenie Akcji serii A i B do obrotu na NewConnect

Decyzję w sprawie dematerializacji i ubiegania się o wprowadzenie akcji Spółki do obrotu została podjęta na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 17 lipca 2012 roku o następującej treści:

Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
w sprawie dematerializacji i ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na rynku zorganizowanym akcji Spółki oraz udzielenia Zarządowi niezbędnych upoważnień

§ 1

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na ubieganie się przez Spółkę o wprowadzenie wszystkich Akcji Serii A oraz Akcje Serii B do obrotu na rynku NewConnect prowadzonym jako alternatywny system obrotu organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na dematerializację Akcji Serii A oraz Akcji Serii B.

§ 2

Nadzwyczajne Walne upoważnia Zarząd do podjęcia wszystkich czynności niezbędnych w celu realizacji niniejszej Uchwały, w tym do zawarcia umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. dotyczących rejestracji w depozycie papierów wartościowych Akcji Serii A i Akcji Serii B, w celu ich dematerializacji oraz wszelkich czynności koniecznych do wprowadzenia powyższych papierów wartościowych do obrotu na rynku NewConnect prowadzonym jako alternatywny system obrotu organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, pod warunkiem zarejestrowania przez Sąd Rejestrowy zmian Statutu Spółki wprowadzonych uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 lipca 2012 r.

W głosowaniu jawnym za uchwałą nr 2 oddano 2.250.000 głosów z liczby 2.250.000 akcji, co stanowi 100 % kapitału zakładowego. Łączna liczba ważnych głosów wyniosła 2.250.000, w tym liczba głosów „za" 2.250.000, liczba głosów „przeciw" 0 (zero), liczba głosów „wstrzymujących się" 0 (zero).

5.3 Daty, od których akcje uczestniczą w dywidendzie

Akcje serii A uczestniczą w dywidendzie od dnia wpisania Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, tj. od dnia 17 czerwca 2011 roku.

Akcje serii B uczestniczą w dywidendzie począwszy od roku obrotowego 2012, tj. od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Wszystkie akcje Emitenta są równe w prawach, w tym w prawie do dywidendy.

5.4 Prawa z instrumentów finansowych i zasady ich realizacji

Prawa związane z akcjami Emitenta określone są w przepisach KSH, w Statucie oraz w innych przepisach prawa.

5.4.1 Prawa o charakterze majątkowym

5.4.1.1 Prawo do udziału w zysku

Akcjonariusz Spółki ma prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie w drodze uchwały o podziale zysku do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji (art. 347 KSH). Statut nie przewiduje innego sposobu podziału zysku.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którzy są posiadaczami akcji w dniu dywidendy. W dniu dywidendy ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy. Dzień ten wyznacza zwyczajne walne zgromadzenie. Dzień ten może być wyznaczony albo na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo na inny dzień w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały (art. 348 § 3 KSH). W myśl art. 348 § 2 KSH prawo do dywidendy powstaje zasadniczo w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku, jednak jeśli walne zgromadzenie w uchwale o podziale zysku wyznaczyło dzień dywidendy na dzień inny, niż dzień powzięcia uchwały, wówczas prawo akcjonariuszy do dywidendy powstaje w dniu dywidendy. Prawo do wypłaty dywidendy staje się zaś wymagalne od dnia terminu wypłaty dywidendy. Według art. 348 § 3 KSH termin wypłaty dywidendy ustalany jest przez zwyczajne walne zgromadzenie. Przy określaniu terminu wypłaty dywidendy na uwadze mieć należy także brzmienie Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH). Statut nie przewiduje żadnego uprzywilejowania akcji w zakresie prawa do dywidendy.

Zgodnie z § 13 ust. 2 Statutu akcjonariuszom przysługuje prawo do wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk. Wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy wymaga zgody Rady Nadzorczej.

5.4.1.2 Prawo poboru

Na podstawie art. 433 § 1 KSH akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). Według art. 433 ust. 2 KSH Walne Zgromadzenie może, w interesie Spółki, pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części. O pozbawieniu prawa poboru decyduje walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej co do zasady większością co najmniej 4/5 głosów.

5.4.1.3 Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku likwidacji

Akcjonariusze mają prawo uczestniczenia w podziale majątku Spółki pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli Spółki w przypadku jej rozwiązania lub likwidacji. Zgodnie z art. 474 § 1 KSH podział między akcjonariuszy majątku nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Majątek dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy. Żadne z akcji Emitenta nie są uprzywilejowane co do podziału majątku.

5.4.1.4 Prawo do obciążenia akcji zastawem lub użytkowaniem

Akcjonariusz może na akcjach Spółki ustanowić zastaw lub użytkowanie. W okresie gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH).

5.4.1.5 Prawo do dobrowolnego umorzenia akcji

Akcje Emitenta mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (art. 359 KSH).

5.4.2 Prawa o charakterze korporacyjnym

5.4.2.1 Prawo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu

Zgodnie z art. 406^1 ust. 1 KSH prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki (będącej spółką publiczną) przysługuje wyłącznie osobom będącym akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą walnego zgromadzenia. Dzień ten określany jest dalej Dniem Rejestracji Uczestnictwa.

Akcjonariusze Spółki posiadający jej zdematerializowane Akcje na okaziciela mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu pod warunkiem wystawienia przez podmiot prowadzący ich rachunek papierów wartościowych imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w tym walnym zgromadzeniu. Żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu Spółki akcjonariusz może zgłosić podmiotowi prowadzącemu jego rachunek papierów wartościowych nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia oraz nie później niż w pierwszym dniu powszednim po Dniu Rejestracji Uczestnictwa na walnym zgromadzeniu (art. 406^3 ust. 2 KSH).

5.4.2.2 Prawo do głosu na walnym zgromadzeniu

Na każdą Akcję Emitenta przypada jeden głos. Statut nie przewiduje zakazu przyznawania prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji. Statut nie przewiduje ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu. Nie przewiduje również kumulacji i redukcji głosów należących do akcjonariuszy, między którymi istnieje stosunek dominacji lub zależności. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Akcjonariusz może co do zasady uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.

5.4.2.3 Prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia oraz umieszczenie określonych spraw w porządku obrad zgromadzenia

Na podstawie art. 399 KSH akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce mogą zwołać nadzwyczajne walne zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Zgodnie z art. 400 KSH akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgromadzenie podejmuje uchwałę rozstrzygającą, czy koszty zwołania i odbycia zgromadzenia ma ponieść spółka. Akcjonariusze, na żądanie których zostało zwołane zgromadzenie, mogą zwrócić się do sądu rejestrowego o zwolnienie z obowiązku pokrycia kosztów nałożonych uchwałą zgromadzenia.

Zgodnie z art. 401 KSH akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

5.4.2.4 Prawo do zgłaszania Spółce projektów uchwał

Zgodnie z art. 401 KSH, w przypadku, gdy Emitent uzyska status spółki publicznej, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego będą mogli przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

5.4.2.5 Prawo do zaskarżenia uchwał walnego zgromadzenia

Zgodnie z art. 422-427 KSH, prawo to obejmuje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały. Oba powyższe powództwa mogą być wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów, ale także przez akcjonariusza, który:

1) głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
2) został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w walnym zgromadzeniu,
3) nie był obecny na walnym zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia nie wstrzymuje postępowania rejestrowego. Sąd rejestrowy może jednakże zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu rozprawy. W przypadku wniesienia oczywiście bezzasadnego powództwa sąd, na wniosek pozwanej spółki, może zasądzić od powoda kwotę do dziesięciokrotnej wysokości kosztów sądowych oraz wynagrodzenia jednego adwokata lub radcy prawnego. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

5.4.2.6 Prawo do wyboru Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza jest powoływana i odwoływana przez Walne Zgromadzenie. Statut Emitenta nie przewiduje innego sposobu powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 9 ust. 4 Statutu Emitenta, w przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8 proc. udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. W przypadku posiadania przez Michała Dariusza Butschera akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8 proc. udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez każdego z powyższych akcjonariuszy wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie.

Powyższe postanowienia nie uchybiają uprawnieniu akcjonariuszy do żądania tzw. wyboru Rady Nadzorczej grupami. Zgodnie z art. 385 KSH, na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Osoby reprezentujące na walnym zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka rady, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków. Mandaty w Radzie Nadzorczej nieobsadzone przez daną grupę akcjonariuszy obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady Nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Jeżeli na walnym zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka Rady Nadzorczej, nie dokonuje się wyborów. Przy wyborze Rady Nadzorczej grupami każdej akcji przysługuje tylko jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń, z uwzględnieniem jednakże wyłączenia głosów akcji niemych.

5.4.2.7 Prawo do uzyskania informacji o Spółce

Zgodnie z art. 428 KSH podczas obrad walnego zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz może się zwrócić o udzielenie informacji dotyczących Spółki także poza walnym zgromadzeniem. Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej. Odpowiedź uznaje się za udzieloną, jeżeli odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej Spółki w miejscu wydzielonym na zadawanie pytań przez akcjonariuszy i udzielanie im odpowiedzi.

Zarząd może także udzielić informacji na piśmie poza walnym zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia żądania podczas walnego zgromadzenia. W dokumentacji przedkładanej najbliższemu walnemu zgromadzeniu, Zarząd ujawnia na piśmie informacje udzielone akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Informacje przedkładane najbliższemu walnemu zgromadzeniu mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas walnego zgromadzenia.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad walnego zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji. Wniosek należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia walnego zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem.

5.4.2.8 Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego

Na podstawie art. 395 § 4 KSH odpisy sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta są wydawane akcjonariuszom na ich żądanie, najpóźniej na piętnaście dni przed walnym zgromadzeniem.

5.4.2.9 Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia dokumentów związanych z połączeniem, podziałem lub przekształceniem Spółki

Akcjonariusz ma prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

5.4.2.10 Prawo do wniosku o sprawdzenie listy obecności na walnym zgromadzeniu

Lista obecności zawierająca spis uczestników walnego zgromadzenia z wymienieniem liczby akcji, które każdy z nich przedstawia i służących im głosów, podpisana przez przewodniczącego walnego zgromadzenia, powinna być sporządzona niezwłocznie po wyborze przewodniczącego i wyłożona podczas obrad tego zgromadzenia. Zgodnie z art. 410 § 2 KSH na wniosek akcjonariuszy posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym walnym zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

5.4.2.11 Prawo do przeglądania listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy oraz żądania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad

Na podstawie art. 407 KSH lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podpisana przez Zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu Zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem walnego zgromadzenia. Osoba fizyczna może podać adres do doręczeń zamiast miejsca zamieszkania. Akcjonariusz może przeglądać listę akcjonariuszy w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia. Akcjonariusz może także żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie drogą elektroniczną.

W terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem akcjonariusz ma prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad.

5.4.2.12 Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania odpisów uchwał

Uchwały walnego zgromadzenia powinny być umieszczone w protokole sporządzonym przez notariusza. Zgodnie z art. 421 § 3 KSH wypis z protokołu wraz z dowodami zwołania walnego zgromadzenia oraz z pełnomocnictwami udzielonymi przez akcjonariuszy Zarząd dołącza do księgi protokołów. Akcjonariusze mogą przeglądać księgę protokołów, a także żądać wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał.

5.4.2.13 Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce

Jeżeli Spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę, każdy akcjonariusz lub osoba, której służy inny tytuł uczestnictwa w zyskach lub podziale majątku może, na podstawie art. 486 i 487 KSH, wnieść pozew o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce.

5.4.2.14 Prawo do żądania ujawnienia informacji przez spółkę będącą akcjonariuszem Spółki

Zgodnie z art. 6 KSH akcjonariusz, członek Zarządu albo Rady Nadzorczej Emitenta może żądać, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Uprawniony może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów, jakie spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie.

5.4.2.15 Prawo do żądania ustanowienia rewidenta do spraw szczególnych

Zgodnie z art. 84-85 Ustawy o ofercie, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z wnioskiem o powołanie rewidenta do spraw szczególnych wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

5.4.2.16 Prawo do żądania wykupu pozostałych akcji (przymusowego wykupu)

Zgodnie z art. 82 Ustawy o ofercie, akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 Ustawy o ofercie, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w Spółce przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup).

5.4.2.17 Prawo do żądania wykupu posiadanych akcji

Na podstawie art. 83 Ustawy o ofercie, akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w Spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza.

5.5 Podstawowe zasady polityki Spółki co do wypłaty dywidendy w przyszłości

Fundusz w poprzednich latach nie wypłacał dywidendy. W związku z tym, iż kontynuacja intensywnego rozwoju działalności prowadzonej przez Emitenta wymaga zwiększenia finansowania dłużnego, Zarząd Funduszu nie przewiduje rekomendowania wypłaty dywidendy w perspektywie najbliższych 2-3 lat, pomimo spodziewanego osiągnięcia progu rentowności. Zgodnie z planami finansowymi Emitenta możliwe będzie przedstawienie akcjonariuszom propozycji wypłaty dywidendy począwszy od 2015 r. w kwocie co najmniej 10% zysku netto. Wysokość proponowanej dywidendy uzależniona

będzie każdorazowo od spodziewanych wyników finansowych Spółki, a także potrzeb inwestycyjnych i kapitałowych Grupy Kapitałowej związanych z bieżącym funkcjonowaniem oraz realizacją strategii dalszego rozwoju.
W dniu 28 czerwca 2012 r. Uchwałą nr 3 o pokryciu straty Spółki Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zdecydowało o pokryciu straty za rok obrotowy 2011 z przyszłych zysków Spółki.

5.6 Zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym, w tym wskazanie płatnika podatku

W Dokumencie Informacyjnym zostały opisane jedynie ogólne zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem akcji. Inwestorzy zainteresowani uzyskaniem szczegółowych odpowiedzi powinni skorzystać z porad świadczonych przez doradców podatkowych.

5.6.1 Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych z dywidendy przez osoby fizyczne

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodów z tytułu dywidendy odbywa się według następujących zasad, określonych przez przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz.307 ze zm.):

a) podstawą opodatkowania jest cały przychód otrzymany z tytułu dywidendy,
b) przychodu z tytułu dywidendy nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 30a ust. 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych),
c) podatek z tytułu dywidendy wynosi 19% przychodu (art. 30a ust. 1 pkt. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych),
d) płatnikiem podatku jest podmiot wypłacający dywidendę, który potrąca kwotę podatku z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla płatnika urzędu skarbowego.

Płatnikiem podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu wypłaty dywidendy na rzecz osób fizycznych jest Emitent.

5.6.2 Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych z dywidendy przez osoby prawne

W przypadku akcjonariusza będącego podatnikiem na gruncie Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 ze zm.), dywidenda wypłacana przez Spółkę akcyjną stanowi, zgodnie z art. 7 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przychód podlegający opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 22 tej ustawy. Stosownie do art. 22 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podatek dochodowy od dochodów (przychodów) oraz innych przychodów w udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ustala się w wysokości 19% uzyskanego przychodu.

Natomiast zgodnie z art. 22 ust. 4 tej ustawy zwalnia się od podatku dochodowego dochody z dywidend, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

1) wypłacającym dywidendę jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
2) uzyskującym przychody z dywidend jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania,
3) spółka, o której mowa w pkt. 2, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziału w kapitale zakładowym spółki, o której mowa w pkt. 1,
4) odbiorcą dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest:
   a) spółka, o której mowa w pkt. 2, albo
   b) zagraniczny zakład spółki, o której mowa w pkt. 2,
5) spółka, o której mowa w pkt. 2, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania.

Zwolnienie, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 22 ust. 4a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend wypłacanych przez osoby prawne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada akcje spółki wypłacającej te należności w wysokości, określonej w ust. 4 pkt 3, nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania akcji, w wysokości określonej w ust. 4 pkt 3, przez spółkę

uzyskującą przychody z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych przychodów. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania akcji, w wysokości określonej w pkt 3 powyżej, nieprzerwanie przez okres dwóch lat spółka, o której mowa w ust. 4 pkt 2, jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, od dochodów (przychodów) z dywidend wypłacanych przez spółkę mającą siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia.

Przedmiotowe zwolnienie ma zastosowanie jeżeli posiadanie udziałów (akcji), o którym mowa w pkt 3 powyżej, wynika z tytułu własności albo innego niż tytułu własności, pod warunkiem że te dochody (przychody) korzystałyby ze zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Zasady opisane powyżej stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, które mogą wprowadzać odmienne regulacje.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, spółki, które dokonują wypłat należności z tytułów dywidend są obowiązane, jako płatnicy, pobierać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania lub siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej oraz zaświadczenia, że podatnik nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, spółka zobowiązana jest do przekazania kwoty podatku w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwego według siedziby podatnika, a w przypadku podatników niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej - na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych. Spółka jest obowiązana przesłać podatnikom mającym siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej informację o wysokości pobranego podatku a podatnikom niemającym siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej oraz urzędowi skarbowemu informacje o dokonanych wypłatach i pobranym podatku – sporządzone według ustalonego wzoru.

5.6.3 Opodatkowanie osób fizycznych w związku z dochodem uzyskanym poprzez zbycie papierów wartościowych

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych, i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną (...) podatek dochodowy wynosi 19 proc. uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych. Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest:

a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt. 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,

b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 pkt. 1 lit. b ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 38a,

c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 38a,

d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną a kosztami uzyskania przychodów, kreślonymi na podstawie art. 22 ust. 1f pkt. 1 lub art. 23 ust. 1 pkt. 38,

e) różnica pomiędzy wartością nominalną objętych udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną albo wkładów w spółdzielniach w zamian za wkład niepieniężny w innej postaci niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e, oraz

f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1ł.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną albo wkładów w spółdzielniach w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenie o miejscu zamieszkania lub siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

5.6.4 Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym poprzez zbycie papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, tj. kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 25 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, osoby prawne, które sprzedały papiery wartościowe, zobowiązane są do wykazania uzyskanego z tego tytułu dochodu w składanej, co miesiąc deklaracji podatkowej o wysokości dochodu lub straty, osiągniętych od początku roku podatkowego oraz do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego, a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

5.6.5 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

5.6.6 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie, firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie, czyli np. na rynku NewConnect (art. 3 pkt. 9 Ustawy o obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach, zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt. 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt. 1 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

5.6.7 Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek

niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

6. DANE O EMITENCIE

6.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby i adres Emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma)	Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby	Polska
Adres Emitenta	Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Numer KRS	0000389370
Numer REGON	141621017
Numer NIP	527-25-89-498
Telefon	(0 22) 100 50 00
Faks	(0 22) 100 50 01
Poczta e-mail:	info@funduszhipoteczny.pl
Strona www:	www.funduszhipoteczny.com

6.2 Czas trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony (§1 ust. 6 Statutu Spółki).

6.3 Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Spółka powstała w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (na podst. art. 151 i następnych KSH) – została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 27.11.2008 roku.

Następnie, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. z dnia 06.05.2011 roku, Spółka została przekształcona, w oparciu o przepisy art. 551-570, 577- 580 oraz 301 i następne KSH, w spółkę akcyjną.

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 17.06.2011 roku.

Założycielami Spółki są Robert Majkowski, Michał Dariusz Butscher oraz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

6.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, które je wydał

Wpis Emitenta w rejestrze przedsiębiorców KRS został dokonany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.06.2011 roku.

Poprzednio, w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 27.11.2008 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 318000.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania żadnego zezwolenia.

6.5 Krótki opis historii Emitenta

Spółka Fundusz Hipoteczny Dom S.A. powstała z przekształcenia spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. Założycielami Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. byli Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Dariusz Butscher. Spółka ta została wpisana do KRS w dniu 27.11.2008 r. Następnie w VI 2010 r. udziałowcem spółki został inwestor finansowy TOTAL FIZ S.A.

W dniu 6.05.2011 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o przekształceniu spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. Spółka Fundusz Hipoteczny Dom S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 17.06.2011 r.

Przedmiotem działalności Emitenta jest świadczenie usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w drodze zawierania (przez Spółkę Zależną) z Seniorami umów dożywocia albo odpłatnej renty. Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem tego typu usługi finansowej w Polsce i jednocześnie największą do dziś firmą działającą w tej branży. Charakterystyka działalności Emitenta została omówiona w pkt. 6.12. Dokumentu Informacyjnego, natomiast szczegółowy przedmiot działalności Spółki wg PKD określa Statut Spółki stanowiący załącznik nr 2 do Dokumentu Informacyjnego.

Tabela. Najważniejsze wydarzenia w historii Emitenta

Rok	Wydarzenie
2008	• XI. 2008 r. założenie przez Roberta Majkowskiego i Michała Butschera spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o.
2009	• podpisanie pierwszych umów z Seniorami • IX. 2009 r. - Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. członkiem Konfederacji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce – Związku Pracodawców
2010	• IV. 2010 r. – utworzenie spółki komandytowo-akcyjnej Fundusz Hipoteczny Dom S.K.A. jako spółki celowej do prowadzenia działalności operacyjnej – powstanie Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. • VI. 2010 r. - pozyskanie inwestora finansowego - TOTAL FIZ S.A. zostaje większościowym udziałowcem spółki FH Dom Sp. z o.o. – intensyfikacja działań promocyjnych oraz rozpoczęcie budowy sieci oddziałów w największych miastach w Polsce • przedstawiciele FH Dom Sp. z o.o. zaproszeni przez Ministerstwo Finansów do konsultacji założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym • FH Dom Sp. z o.o. otrzymał Certyfikat Rzetelności wystawiany przez Krajowy Rejestr Długów • pojawienie się konkurencji wzorującej się na usługach świadczonych przez FH Dom Sp. z o.o. • utworzenie własnego call-center
2011	• I-II, VII-VIII. 2011 r. – pierwsze ogólnopolskie kampanie telewizyjne – budowa świadomości marki FH Dom wśród Seniorów • IV. 2011 r. – utworzenie pierwszego Klubu Seniora DOM pod patronatem FH Dom • VI. 2011 r. - FH Dom Sp. z o.o. przekształcił się w spółkę akcyjną Fundusz Hipoteczny Dom S.A., która pełni funkcję spółki holdingowej • utworzenie sieci 8 oddziałów w największych miastach w Polsce
2012	• I-III. 2012 r. przeprowadzenie kolejnej ogólnopolskiej kampanii telewizyjnej – rozszerzenie bazy potencjalnych klientów do ponad 6 tys. osób • III. 2012 rozpoczęcie działalności 6-tego Klubu Seniora DOM • VII. 2012 pozyskanie 7,2 mln z emisji Akcji serii B (po uwzględnieniu kosztów emisji)

6.6 Informacje na temat kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Zgodnie § 12 Statutu Emitent tworzy następujące kapitały i fundusze:

- kapitał zakładowy,
- kapitał zapasowy,
- kapitał rezerwowy.

Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz nadwyżki ponad wartość ceny obejmowanych akcji przy podwyższeniu kapitału.

Kapitał zapasowy przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą powstać w związku z działalnością Spółki lub na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W Spółce nie utworzono innych kapitałów niż zakładowy i zapasowy.

Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w wyniku przekształcenia z majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o.

Zgodnie z § 3 Statutu Emitenta kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji. Akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne. Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Spółki wynosi 300 000 złotych (słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych) i dzieli się na:

• 2 250 000 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) Akcji zwykłych na okaziciela serii A

o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, co daje łączną wartość nominalną Akcji serii A w kwocie 225 000 zł (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych),

• 750 000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) Akcji zwykłych na okaziciela serii B

o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, co daje łączną wartość nominalną Akcji serii B w kwocie 75 000 zł (trzydzieści siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych).

Tabela. Skonsolidowane kapitały własne Emitenta na dzień 31.12.2011r. – dane audytowane w tys. PLN i na dzień 30.06.2012 r. – dane nieaudytowane

Skonsolidowane kapitały własne Emitenta na dzień	**30/06/2012**	**31/12/2011**
Kapitał podstawowy (zakładowy)*	225	225
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0
Akcje własne (wielkość ujemna)	0	0
Kapitał zapasowy	8 825	8 825
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(3 806)	(384)
Zysk (strata) netto	(1 354)	(3 422)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0
Kapitały własne razem	**3 890**	**5 244**

* Subskrypcja Akcji serii B została zakończona w lipcu 2012 r., a rejestracja Akcji serii B nastąpiła w dniu 07.09.2012 r.

Kapitał zapasowy utworzony został z nadwyżki ceny akcji nad wartość nominalną (agio) przy podwyższeniu kapitału.

6.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta został w pełni opłacony.

6.8 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji lub w wyniku realizacji uprawnień przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw podmiotów uprawnionych do nabycia tych akcji

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji Emitenta.

W związku z wdrożeniem przez Emitenta Programu Motywacyjnego dla Członków Zarządu Emitenta, Spółka wyemituje Warranty Subskrypcyjne serii A, z których każdy będzie uprawniał do objęcia 1 (słownie: jednej) Akcji serii C w podwyższonym kapitale zakładowym. Ilość akcji i moment ich objęcia jest uzależniony od spełnienia się kryteriów zawartych w Programie Motywacyjnym przyjętym przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 17 lipca 2012 r. (szczegółowy opis kryteriów przydziału Akcji serii C znajduje się w pkt. 6.23 Dokumentu Informacyjnego. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego w związku z emisją Akcji serii C nastąpi o kwotę nie większą niż 12 600 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset złotych) w drodze emisji nie więcej, niż 126 000 (słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,1 zł (dziesięć groszy) każda. Prawo objęcia Akcji serii C przysługiwało będzie jedynie posiadaczom Warrantów Subskrypcyjnych Serii A. Akcje serii C obejmowane będą wyłącznie za wkłady pieniężne, po cenie emisyjnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

6.9 Wskazanie liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które - na podstawie statutu przewidującego upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego, w granicach kapitału docelowego - może być podwyższony kapitał zakładowy, jak również liczby akcji i wartości kapitału zakładowego, o które może być jeszcze podwyższony kapitał zakładowy w tym trybie

Statut Emitenta nie zawiera upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

6.10 Wskazanie rynków finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Instrumenty finansowe Emitenta nie były dotychczas notowane na żadnym rynku finansowym. Nie wystawiano w związku z nimi żadnych kwitów depozytowych.

6.11 Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta mających wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów

a) Grupa Kapitałowa Emitenta

W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi Emitent (Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna), będący spółką dominującą oraz Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna, będącą spółką zależną od Emitenta.

Emitent posiada 99,99% akcji spółki zależnej i ma dominujący wpływ na jej działalność. Po jednej akcji spółki zależnej posiadają Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Butscher. Akcje te są uprzywilejowane w ten sposób, że na każdą z nich przypadają po dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu spółki zależnej. Komplementariuszem spółki zależnej, prowadzącym jej sprawy oraz reprezentującym ją na zewnątrz jest Emitent, który działa poprzez swój Zarząd (w skład którego wchodzą Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Butscher). Emitent, jako spółka dominująca prowadzi działalność operacyjną w szczególności polegającą na pozyskiwaniu klientów, zarządzaniu portfelem nieruchomości, świadczeniu usług marketingowych oraz administracyjnych na zlecenie spółki zależnej, która pełni funkcję właściciela portfela nieruchomości należących do Emitenta oraz podmiotu wypłacającego świadczenia Seniorom.

Tabela. Powiązania w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta

Firma spółki zależnej	**Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A.**
Forma prawna	Spółka komandytowo-akcyjna
Siedziba	Warszawa, Al. Jana Pawła II 29
Przedmiot działalności	Świadczenie usługi odwróconej hipoteki
Komplementariusz	Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Kapitał zakładowy	1 657 700,00 zł
Ogólna ilość akcji	1 657 700 szt.
Posiadane przez Emitenta akcje	1 657 698 szt.
Udział Emitenta w kapitale zakładowym spółki zależnej	99,99%
Ogólna liczba głosów	1 657 702
Posiadane przez Emitenta głosy	1 657 698
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów	99,99%
Robert Majkowski – liczba posiadanych akcji	1
Robert Majkowski – liczba posiadanych głosów	2
Potemma Ltd. (spółka zależna Michała Butschera) - liczba posiadanych akcji	1
Potemma Ltd. (spółka zależna Michała Butschera) - liczba posiadanych głosów	2

Emitent dnia 18 kwietnia 2010 roku zawarł ze spółka zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Komandytowo-Akcyjna umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania. Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Komandytowo-Akcyjna na rzecz Emitenta świadczenia usług zarządzania portfelem nieruchomości, zgodnie ze strategią inwestycyjną oraz świadczenia usług administracyjnych sekretariatu oraz biura Emitenta. Powyższa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

b) Powiązania Emitenta oraz Grupy Kapitałowej z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego występują powiązania osobowe pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta i spółki zależnej FH Dom S.A. S.K.A. polegające na tym, iż wymienione poniżej osoby są członkami Zarządu zarówno Emitenta, jak i członkami Zarządu komplementariusza kierującego spółką zależną FH Dom S.A. S.K.A.

Tabela. Powiązania osobowe Roberta Majkowskiego

Imię i nazwisko	**Robert Majkowski**
Stanowisko w organach Emitenta	Prezes Zarządu Emitenta
Stanowisko w organach spółki zależnej FH Dom S.A. S.K.A.	Prezes Zarządu komplementariusza

Tabela. Powiązania osobowe Michała Butschera

Imię i nazwisko	**Michał Butscher**
Stanowisko w organach Emitenta	Wiceprezes Zarządu Emitenta
Stanowisko w organach spółki zależnej FH Dom S.A. S.K.A.	Wiceprezes Zarządu komplementariusza

c) Powiązania Emitenta oraz Grupy Kapitałowej lub osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta ze znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Członkowie Zarządu Emitenta posiadają Akcje Emitenta poprzez swoje spółki zależne, wskazane poniżej.

Znaczny, lecz nie dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada spółka prawa cypryjskiego Memorim Consultants Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego spółka Memorim Consultants Limited posiada 250 000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 8,33 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Spółka Memorim Consultants Limited z siedzibą w Nikozji, Egypt Street 12, P.C. 1097, Nikozja, Cypr, została założona na podstawie prawa cypryjskiego i zarejestrowana w tamtejszym rejestrze spółek handlowych pod numerem HE 217451. Przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim działalność holdingowa, polegająca na nabywaniu akcji i udziałów spółek. Udziałowcem spółki Memorim Consultants Limited są Zoulian Limited, Zoulian Management Limited oraz Pan Robert Majkowski, będący jednocześnie Prezesem Zarządu Emitenta. Pan Robert Majkowski pełni w spółce Memorim Consultants Limited również funkcję dyrektora.

Tabela. Powiązania Roberta Majkowskiego ze znaczącym akcjonariuszem Emitenta

Imię i nazwisko	**Robert Majkowski**
Ilość akcji w kapitale zakładowym Emitenta (poprzez spółkę zależną Memorim Consultans Ltd)	250 000 szt.
Udział w kapitale zakładowym Emitenta	8,33%
Ilość akcji w kapitale zakładowym spółki zależnej FH Dom S.A. S.K.A.	1 szt.
Udział w kapitale zakładowym spółki zależnej FH Dom S.A. S.K.A.	0,0001%

* Dane w przypadku zarejestrowania przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku przeprowadzonej oferty Akcji serii B

Ponadto Memorim Consultants Ltd. zawarła z Emitentem w dniu 4 kwietnia 2011 umowę na świadczenie usług konsultingowych. Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Emitenta na rzecz Memorim Consultants Ltd. świadczenie usług konsultingowych w zakresie doradztwa i zarządzania odnoszącego się do przedmiotu działalności gospodarczej Emitenta. Powyższa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

Znaczny, lecz nie dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada spółka prawa cypryjskiego Potemma Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego spółka Potemma Limited posiada 250 000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 8,33 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Spółka Potemma Limited z siedzibą w Nikozji, Vyzantiou 30 Office 22, P.C. 2064, Nikozja, Cypr, została założona na podstawie prawa cypryjskiego i zarejestrowana w tamtejszym rejestrze spółek handlowych pod numerem HE 250898. Przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim działalność holdingowa, polegająca na nabywaniu akcji i udziałów spółek. Jedynym udziałowcem oraz dyrektorem spółki Potemma Limited jest Pan Michał Butscher, będący jednocześnie Wiceprezesem Zarządu Emitenta.

Tabela. Powiązania Michała Butschera ze znaczącym akcjonariuszem Emitenta

Imię i nazwisko	**Michał Butscher**
Ilość akcji w kapitale zakładowym Emitenta (poprzez spółkę zależną Potemma Ltd)	250 000 szt.
Udział w kapitale zakładowym Emitenta	8,33%
Ilość akcji w kapitale zakładowym spółki zależnej FH Dom S.A. S.K.A. (poprzez spółkę zależną Potemma Ltd)	1 szt.
Udział w kapitale zakładowym spółki zależnej FH Dom S.A. S.K.A.	0,0001%

* Dane w przypadku zarejestrowania przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku przeprowadzonej oferty Akcji serii B

Ponadto Potemma Ltd. zawarła z Emitentem w dniu 4 kwietnia 2011 umowę na świadczenie usług konsultingowych. Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Emitenta na rzecz Potemma Ltd. świadczenie usług konsultingowych w zakresie doradztwa i zarządzania odnoszącego się do przedmiotu działalności gospodarczej Emitenta. Powyższa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego występują powiązania osobowe pomiędzy Emitentem, a dominującym akcjonariuszem (TOTAL FIZ S.A.), polegające na tym, iż Konrad Łapiński i Robert Przytuła są członkami Rady Nadzorczej Emitenta i jednocześnie pracownikami IPOPEMA TFI S.A. odpowiedzialnymi za zarządzanie funduszem TOTAL FIZ S.A.

Dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanym w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 442, za który jako organ uprawniony do reprezentacji działa IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Waliców 11 (00-851 Warszawa), REGON

140903771, NIP 1080003069, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000278264, kapitał zakładowy 3 000 000 PLN w całości opłacony. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Total FIZ S.A. posiada 2 253 000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów, stanowiących 75,10 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Tabela. Struktura posiadanych Akcji Emitenta przez Total FIZ S.A. na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego

Nazwa	**Total FIZ S.A.**
Ilość Akcji serii A w kapitale zakładowym Emitenta	1 750 000 szt.
Ilość Akcji serii B w kapitale zakładowym Emitenta	503 000 szt.
Łączna ilość akcji w kapitale zakładowym Emitenta	2 253 000 szt.
Udział w kapitale zakładowym Emitenta	75,10%

Ponadto TOTAL FIZ zawarł z Emitentem dwie umowy wekslowe:

- Umowa wekslowa z dnia 29 sierpnia 2011 roku pomiędzy Emitentem a Total FIZ S.A. z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ S.A. na kwotę 2.000.000 zł (słownie: dwóch milionów złotych). Zgodnie z umową weksel ten będzie płatny w ciągu 30 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami.

- Umowa wekslowa z dnia 25 listopada 2011 roku pomiędzy Emitentem a Total FIZ S.A. z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ S.A. na kwotę 1.000.000 zł (słownie: jednego miliona złotych). Zgodnie z umową weksel ten będzie płatny w ciągu 30 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami.

d) Powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta, a Autoryzowanym Doradcą, Oferującym, Doradcą Prawnym oraz Doradcą Finansowym

Pomiędzy Emitentem, a Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów nie występują jakiekolwiek powiązania majątkowe, organizacyjne i personalne, z wyjątkiem zawartej umowy o świadczenie usług.

Pomiędzy Emitentem, a Oferującym lub osobami wchodzącymi w skład jego organów nie występują jakiekolwiek powiązania majątkowe, organizacyjne i personalne, z wyjątkiem zawartej umowy o świadczenie usług.

Pomiędzy Emitentem, a Doradcą Prawnym lub osobami wchodzącymi w skład jego organów nie występują jakiekolwiek powiązania majątkowe, organizacyjne, z wyjątkiem zawartej umowy o świadczenie usług. Natomiast występują powiązania personalne, polegające na tym, iż Tomasz Matczuk i Piotr Mirosław Wieczorek są członkami Rady Nadzorczej Emitenta i jednocześnie wspólnikami w kancelarii będącej Doradcą Prawnym.

Pomiędzy Emitentem, a Doradcą Finansowym lub osobami wchodzącymi w skład jego organów nie występują jakiekolwiek powiązania majątkowe, organizacyjne i personalne, z wyjątkiem zawartej umowy o świadczenie usług.

6.12 Charakterystyka działalności Emitenta

6.12.1. Podsumowanie

Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem i zarazem wiodącą firmą działającą w obszarze hipoteki odwróconej w Polsce z udziałem w rynku na poziomie ok. 70% (dane na podstawie szacunków Emitenta). Oferta Grupy Kapitałowej skierowana jest do osób starszych – Seniorów pow. 65 roku życia, którzy są właścicielami nieruchomości mieszkalnych i potrzebują dodatkowych źródeł utrzymania. W zamian za dożywotnie świadczenie pieniężne wypłacane w postaci renty miesięcznej oraz dożywotnie prawo do zamieszkiwania nieruchomości Seniorzy przenoszą własność nieruchomości na Spółkę Zależną, która po śmierci Seniora zbywa nieruchomość realizując w ten sposób dodatnią marżę na sprzedaży nieruchomości. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów dożywocia (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC).

Do końca II kw. 2012 r. Grupa Kapitałowa pozyskała nieruchomości (bez uwzględnienia korekty z tytułu dożywocia) o wartości rynkowej 23,5 mln zł, przy czym wartość posiadanych nieruchomości na koniec II kw. 2012 r. wyniosła 22,2 mln zł, w wyniku sprzedaży kilku uwolnionych nieruchomości. Działalność sprzedażowa Funduszu prowadzona jest łącznie przez 9 oddziałów (centrala w Warszawie pełni również funkcję oddziału) zlokalizowanych w największych miastach w Polsce. W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Emitent pozyskał bazę ponad 6 tys. potencjalnych klientów

oraz osiągnął największą rozpoznawalności marki Emitenta w Polsce (42% według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r.).

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach. Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na coraz szybsze starzenie się mieszkańców Polski oraz rosnący odsetek ludzi w wieku emerytalnym (udział grupy społecznej w wieku 65-85 lat wzrośnie z 12,6% w 2010 r. do 21,6% w 2029 r.). Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest pogarszająca się efektywność systemu emerytalnego. Mimo reformy systemu emerytalnego przejście na emeryturę będzie nadal oznaczać dla wielu emerytów pogorszenie dotychczasowej stopy życia. Nie bez znaczenia pozostają również postępujące zmiany społeczne w postaci rosnącej mobilności młodszych pokoleń i słabnących więzi rodzinnych, co zwiększa liczbę Seniorów zależnych od jedynego źródła dochodu jakim jest emerytura. Powyższe czynniki wskazują na znaczący potencjał rozwoju usług odwróconej hipoteki w Polsce już w najbliższych kilkunastu latach. Potencjał tego rynku w Polsce ilustruje także baza ponad 2 milionów domów i mieszkań zamieszkanych przez Seniorów i stanowiących ich własność.

Ważnym obszarem działalności Emitenta jest promocja usług odwróconej hipoteki na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami dostępu do Seniorów akcję informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją oferty Funduszu przeprowadzone zostały w ostatnich latach 4 ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji (w lipcu 2012 r. Spółka rozpoczęła 5 ogólnopolską kampanię reklamową w telewizji) oraz wiele innych akcji promocyjnych w pozostałych mediach. Dzięki działalności Klubów Seniora DOM, w ramach których prowadzona jest aktywizacji ludzi w wieku emerytalnym, powiększa się grono entuzjastycznie nastawionych do usług hipoteki odwróconej klientów i sympatyków Funduszu. Emitent wydaje również specjalistyczny kwartalnik dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora", który przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny Dom jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej.

Wyspecjalizowane grono pracowników Funduszu oraz wieloletnie doświadczenie członków Zarządu Emitenta w instytucjach rynku finansowego w Polsce jest jedną z najistotniejszych przewag w stosunku do konkurencji krajowej i potencjalnych nowych podmiotów na rynku usług hipoteki odwróconej. Polskich Seniorów cechuje nieufność do systemu finansowego i brak znajomości usług finansowych. Wysoki poziom merytoryczny (długoletnie doświadczenie w bankowości i finansach) i właściwe umiejętności interpersonalne pracowników Funduszu pozwalają na skuteczne zaprezentowanie oferty oraz przeprowadzenie Seniora przez złożony proces zawarcia umowy.

Potwierdzeniem wiodącej pozycji rynkowej Emitenta oraz renomy świadczonych przez niego usług jest stała obecność przedstawicieli Funduszu w doniesieniach medialnych o rynku odwróconej hipoteki oraz zaproszenie Emitenta do grona podmiotów opiniujących projekt nowej ustawy dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce.

W najbliższych latach Emitent planuje dalszy dynamiczny wzrost liczby umów zawieranych w skali roku oraz umacnianie wiodącej pozycji na rynku krajowym. Zgodnie ze zdobytym doświadczeniem Emitent będzie kontynuował dotychczasowe działania promujące instytucję hipoteki odwróconej i wspierające rozpoznawalność marki Funduszu w mediach i wśród Seniorów. W związku z oczekiwanym dynamicznym wzrostem popytu na świadczone przez Emitenta usługi w najbliższych latach, Grupa Kapitałowa będzie realizowała strategię rozwoju z wykorzystaniem finansowania dłużnego.

6.12.2. Podstawowe informacje o oferowanych produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów, usług w podziale na segmenty działalności

Emitent świadczy usługi finansowe odwróconej hipoteki w tzw. modelu sprzedażowym polegającym na przeniesieniu prawa własności nieruchomości przez Seniora na rzecz Spółki Zależnej w zamian za świadczenie pieniężne dla Seniora w wysokości określonej w umowie oraz prawo do dożywotniego zamieszkania przez Seniora w tejże nieruchomości.

Instytucja odwróconej hipoteki – informacje ogólne

Odwrócona hipoteka należy do grupy usług tzw. *equity release* (*ERS*), tj. umożliwiających przekształcenie niepłynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomości w płynne środki finansowe. Zgodnie z definicją przedstawioną w opracowaniu *Study on Equity Release Schemes in the EU*[1], opublikowanym przez Komisję Europejską w styczniu 2009 r. aby usługa mogła być zakwalifikowana jako *equity release*, musi spełniać następujące warunki:

- być usługą finansową,

[1] Study on Equity Release Schemes in the EU, Project No. MARKT/2007/23/H submitted by Prof. Dr Udo Reifner, Sebastien Clerc-Renaud, Dr Elena F. Perez-Carillo, Dr Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut fur Finanzdienstleistungen e.V., styczeń 2009

- zapewniać źródło płynności na przyszłość,
- gwarantować dożywotnie prawo zamieszkiwania w nieruchomości,
- opierać spłatę wyłącznie o wartość nieruchomości.

Wyróżnia się dwa modele *ERS* – model sprzedażowy polegający na przeniesieniu prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości (*home reversion*) oraz model kredytowy, znany pod nazwą odwrócony kredyt hipoteczny (*reverse mortgage*). Podstawowa różnica między powyższymi modelami *ERS* przejawia się w momencie przeniesienie własności nieruchomości. W przypadku odwróconej hipoteki (umowa dożywocia) własność nieruchomości przenoszona jest na osobę trzecią w zamian za świadczenie pieniężne. Natomiast odwrócony kredyt hipoteczny jest rodzajem kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata odroczona jest do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy i następuje zasadniczo z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne. W takim przypadku własność nieruchomości przechodzi na kredytodawcę dopiero po śmierci kredytobiorcy. W obu przypadkach wysokość świadczeń jest uzależniona przede wszystkim od wartości nieruchomości oraz przewidywanej długości życia beneficjenta świadczenia pieniężnego.

W praktyce światowej obydwa wymienione rodzaje umów funkcjonują równolegle. Należy zauważyć, że model sprzedażowy w większości krajów nie podlega szczególnym regulacjom i jest oferowany na podstawie przepisów prawa cywilnego lub prawa umów. Wyjątkiem jest Wielka Brytania i Irlandia, gdzie umowy dożywocia są regulowane przepisami szczegółowymi, a ich oferowanie poddane jest kontroli ze strony nadzoru finansowego. Natomiast model kredytowy poddany jest na ogół pewnym restrykcjom prawnym ze względu na znaczną różnicę w czasie pomiędzy zawarciem umowy i udostępnieniem środków finansowych a przeniesieniem prawa do nieruchomości. W szczególności restrykcje dotyczą zatem katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania tego rodzaju usług, którymi są na ogół instytucje uprawnione do udzielania kredytów lub inne instytucje finansowe podlegające nadzorowi finansowemu[2].

Charakterystyka usługi świadczonej przez EmitentaGrupę Kapitałową

Hipoteka odwrócona w modelu sprzedażowym to rozwiązanie finansowe przeznaczone dla osób, które ukończyły 65 lat oraz są właścicielem nieruchomości: domu lub mieszkania. W ramach umowy zawieranej ze Spółką Zależną beneficjent, którym jest Senior posiadający nieruchomość, otrzymuje od Spółki Zależnej dożywotnia rentę hipoteczną w zamian za prawo do dysponowania przez Grupę Kapitałową nieruchomością po śmierci beneficjenta. Wysokość świadczeń, które może otrzymać Senior, jest uzależniona od wielu czynników: przede wszystkim od jego wieku, płci oraz wartości nieruchomości.

Usługa odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym jest adresowana przede wszystkim do samotnych Seniorów, którzy nie mają spadkobierców lub nie mogą liczyć na pomoc rodziny. W związku z niskimi emeryturami takie osoby mają problemy z zaspokajaniem podstawowych potrzeb życia codziennego takich jak: opłacenie czynszu, zakup żywności czy leków. Jednocześnie często jedynym istotnym składnikiem posiadanego przez Seniora majątku jest nieruchomość. Usługa świadczona przez Emitenta umożliwia Seniorowi wykorzystanie posiadanej nieruchomości i „uwolnienia" jej wartości w postaci otrzymywanych świadczeń pieniężnych. Pozwala to Seniorowi podnieść standard swojego życia i czerpać korzyści ze zgromadzonego majątku w postaci nieruchomości. Powyższa usługa daje możliwość dalszego zamieszkania przez Seniora w lokalu lub domu, w którym zwykle spędził większość życia. Jest to niezwykle istotne, gdyż osoby w podeszłym wieku są bardzo niechętne do zmiany miejsca zamieszkania. Dlatego też Senior rzadko decyduje się np. na sprzedaż większego mieszkania i przeprowadzkę do mniejszego, gdyż wiąże się to dla niego z dodatkowym stresem spowodowanym zmianą otoczenia i skomplikowanymi formalnościami prawnymi. Możliwość uzyskania dodatkowych środków pozwalających na podniesienia standardu życia bez konieczności opuszczania lokalu w postaci umowy dożywocia wychodzi naprzeciw oczekiwaniom Seniorów.

Przewidywana suma wypłat dla statystycznego klienta szacowana jest na ok. 30% wartości rynkowej nieruchomości. Przy ustalaniu wysokości renty brany jest pod uwagę wiek i płeć Seniora. Średnią długość okresu wypłaty świadczenia na rzecz Seniora, w przypadku docelowego portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej szacuje się na 11 lat. Wypłacana renta podlega kwartalnej waloryzacji o stawkę inflacji. Świadczenie wypłacane jest dożywotnio, a w przypadku śmierci Seniora jego spadkobiercom nie przysługuje wobec Spółki Zależnej roszczenie o wypłatę pozostałej szacowanej kwoty świadczeń dla Seniora, ani roszczenie wydania nieruchomości w zamian za uregulowanie dotychczas wypłaconych rent. Istnieje natomiast możliwość tzw. „wykupienia kontraktu" przez Seniora. W takim przypadku Senior zwraca kwotę otrzymywanych wypłat oraz poniesione przez Fundusz koszty zawarcia umowy wraz z odsetkami.

---

[2] Założenia do projektu z dnia 5 stycznia 2012 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, s. 13.

Tabela. Przykładowa wysokość miesięcznego świadczenia wypłacanego Seniorowi przez Emitenta

Wiek Seniora	% wartości nieruchomości stanowiący miesięczną kwotę renty		Miesięczna kwota renty dla nieruchomości o wartości:					
			200 000 zł		400 000 zł		1 000 000 zł	
	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna
65	0,13%	0,17%	264 zł	338 zł	529 zł	677 zł	1 322 zł	1 691 zł
75	0,22%	0,27%	434 zł	533 zł	868 zł	1 066 zł	2 170 zł	2 665 zł
85	0,41%	0,46%	822 zł	924 zł	1 645 zł	1 848 zł	4 112 zł	4 621 zł

Źródło: Spółka

Emitent koncentruje się na zawieraniu umów dotyczących nieruchomości o standardowej średniej wielkości (najczęściej 2-pokojowych mieszkań), w dobrej lokalizacji, cechujących się wysoką płynnością na rynku wtórnym. Wyceny nieruchomości wykonywane są przez wyspecjalizowanych rzeczoznawców majątkowych, z których usług korzystają również inne instytucje finansowe, na przykład banki. Większość portfela nieruchomości stanowią mieszkania.

Po zawarciu umowy z Seniorem Spółka Zależna staje się właścicielem nieruchomości. Emitent nie zamierza zbywać nieruchomości obciążonych dożywociem, natomiast wykorzystuje je do zabezpieczenia zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek lub obligacji. Po śmierci Seniora Emitent uzyskuje prawo swobodnego rozporządzania nieruchomością (wygasa prawo dożywocia obciążające nieruchomość) i może zbyć nieruchomość posiadaną przez Spółkę Zależną uwalniając środki pieniężne.

Rodzaje umów

W chwili obecnej odwrócona hipoteka w Polsce funkcjonuje w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego. Grupa Kapitałowa oferuje usługi w zakresie odwróconej hipoteki w wariancie umowy dożywocia albo umowy renty odpłatnej. Umowy są zawierane przez spółkę zależną Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna, natomiast przez spółkę dominującą prowadzona jest bieżąca obsługa umów z Seniorami. Umowa dożywocia jest umową określoną w art. 908-916 Kodeksu cywilnego. Umowa dożywocia jest zawierana jeżeli Senior posiada nieruchomość hipoteczną. Umowa renty odpłatnej jest umową określoną w art. 903-907 Kodeksu cywilnego. Umowa renty odpłatnej jest zawierana jeżeli Senior posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo nieruchomość we własności hipotecznej. W wyjątkowych przypadkach z Seniorem, który zawarł umowę dożywocia / renty odpłatnej podpisywana jest dodatkowa umowa pożyczki.

Prawa i obowiązki stron umowy dożywocia / renty odpłatnej

Emitent, pośrednio poprzez Spółkę Zależną (będącą stroną umowy z Seniorem) obowiązany jest do:

- wypłacania Seniorowi co miesięcznych świadczeń w kwocie określonej w umowie pomniejszonej o kwotę opłat czynszowych oraz waloryzacji tej kwoty świadczeń na koniec miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS dla kwartału kalendarzowego,
- ustanowienia na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego – służebności osobistej mieszkania, wpisanej do działu III księgi wieczystej (w przypadku umowy dożywocia),
- wyrażenia zgody na dożywotnie prawo korzystania przez Seniora z lokalu (w przypadku umowy renty odpłatnej),
- ponoszenia części bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości, tj. opłacania czynszu, uiszczania podatków i opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, ubezpieczenia nieruchomości - pozostałe koszty bieżącej eksploatacji lokalu ponosi Senior

Senior obowiązany jest do:

- korzystania z lokalu w normalnych celach mieszkaniowych z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych, nie dokonywania w nieruchomości zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem nieruchomości,
- nie przyjmowania na mieszkanie osób trzecich, z wyjątkiem wskazanymi w umowie – przyjęcie osoby trzeciej wymaga każdorazowej zgody Emitenta,
- nie meldowania żadnych osób trzecich w nieruchomości zarówno na pobyt stały, jak i czasowy – zameldowanie osoby trzeciej wymaga zgody Emitenta.

Sieć sprzedaży

Celem strategicznym Emitenta jest rozwój własnej sieci sprzedaży, gdyż specyfika procesu sprzedaży usługi odwróconej hipoteki wymaga zaangażowania wykwalifikowanych pracowników oraz dostępności usługi na terenie całego kraju. Docelowo Emitent zakłada obecność w miastach zamieszkanych przez co najmniej 30 tys. mieszkańców w wieku ponad 65 lat. Emitent posiada centralę w Warszawie, która pełni również funkcję oddziału. Centrala ma własny call-center składający się z 6 konsultantów wyspecjalizowanych w telefonicznej obsłudze Seniorów, która wspiera sieć sprzedaży. Działalność Emitenta skupiona jest obecnie na najlepiej rokujących demograficznie miastach, gdzie w pierwszej kolejności tworzone są oddziały. Emitent zakłada działalność przede wszystkim w większych miastach, gdzie rynek nieruchomości jest bardziej płynny. W 2011 roku sieć sprzedaży była intensywnie rozbudowywana. Obecnie oprócz centrali w Warszawie (pełniącej

również funkcję oddziału) istnieje 8 oddziałów zlokalizowanych w: Poznaniu, Gdańsku, Bydgoszczy, Szczecinie, Wrocławiu, Katowicach, Krakowie, Lublinie. W oddziałach zatrudnionych jest łącznie 13 ekspertów – wykwalifikowanych sprzedawców.

Mapa. Sieć oddziałów Emitenta w Polsce – stan na koniec II kw. 2012 r.

Marketing

Strategia marketingowa

Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jako pionier odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w Polsce edukuje Seniorów, media i opinię publiczną w zakresie zalet i regulacji prawnych instytucji odwróconej hipoteki. Rynek odwróconej hipoteki znajduje się w fazie konstytuowania standardów na poziomie relacji klient – instytucja. W związku z tym niezbędne są działania budujące świadomość tej usługi zarówno wśród jej adresatów (Seniorów), jak i przedstawicieli mediów, administracji publicznej czy ustawodawcy. Emitent ponosi znaczne koszty tych działań, jednakże w ten sposób zarówno zwiększa wiedzę i świadomość Seniorów, jak również utrzymuje pozycję lidera tej usługi w Polsce.

Emitent od momentu powstania konsekwentnie realizuje strategię budowania rozpoznawalności i renomy swojej marki u Seniorów poprzez np. kampanie telewizyjne docierające do szerokiego grona Seniorów. Dzięki temu Seniorzy identyfikują usługę odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym z marką Emitenta, co pozwala przyciągać kolejnych klientów funduszu. Dzięki aktywnemu udziałowi przedstawicieli FH Dom w dyskusjach na temat hipoteki odwróconej w mediach, niemal wszystkie informacje prasowe czy telewizyjne na temat usług odwróconej hipoteki podawane są ze wzmianką o firmie Emitenta.

Strategia marketingowa zakłada również aktywizowanie i budowanie społeczności Seniorów wokół marki Emitenta poprzez m. in. wydawanie kwartalnika „Życie Seniora" czy tworzenie Klubów Seniora DOM. Ma to na celu promowanie wizerunku Emitenta jako podmiotu działającego na rzecz aktywizacji Seniorów i w konsekwencji utrwalania pozytywnego odbioru oferty Emitenta.

Kanały dotarcia do klientów

Specyfika odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym jako usługi dedykowanej wyłącznie Seniorom wymaga dopasowania strategii marketingowej do percepcji i mentalności adresatów tej usługi. Z tego względu często wykorzystywane są, poza reklamą prasową i telewizyjną, niestandardowe kanały dotarcia do klientów, takie jak: Kluby Seniora DOM, Uniwersytety Trzeciego Wieku, zakłady opieki zdrowotnej (sanatoria), apteki, kościoły, organizacje pomocy społecznej, spółdzielnie mieszkaniowe, miejsca spotkań Seniorów: ulice, targowiska, parki, jednostki organizacyjne Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, jednostki administracji publicznej i samorządowej.

Narzędzia marketingowe

Ze względu na cele opisanej powyższej strategii marketingowej konieczne jest użycie odpowiednich narzędzi marketingowych pozwalających na realizację celów strategii marketingowej, takich jak: prowadzenie Klubów Seniora DOM, kampanie reklamowe w telewizji, artykuły w prasie/Internecie, programy lojalnościowe dla Seniora, wydawanie kwartalnika „Życie Seniora", organizowanie indywidualnych spotkań, wykładów, imprez dla Seniorów, dystrybucja ulotek z ofertą Emitenta.

Kluby Seniora DOM – obecnie działa 6 Klubów Seniora DOM. Są one unikalną inicjatywą Emitenta mającą na celu aktywizację środowiska Seniorów i budowania społeczności klientów i sympatyków Funduszu. Klubom Seniora DOM przyświeca idea, że przekroczenie wieku emerytalnego nie musi oznaczać końca aktywności i braku możliwości realizacji planów i marzeń. Klubowicze uczestniczą w wykładach i warsztatach np. dotyczących właściwego odżywania się, wspólnie realizują również swoje pasje i zainteresowania oraz wymieniają poglądy.

Kampanie reklamowe w telewizji – jest to niezwykle skuteczny kanał dotarcia do Seniorów oraz budowania świadomości i rozpoznawalności marki Emitenta. Seniorzy dysponujący dużą ilością wolnego czasu należą do osób najczęściej oglądających telewizję. Z tego względu reklama telewizyjna pozwala na dotarcie do większości Seniorów w Polsce i zainteresowania ich ofertą Emitenta. W okresie 2011 roku (styczeń-luty, kwiecień-maj, lipiec-sierpień) i 2012 roku (styczeń-marzec i kolejna kampania rozpoczęta w lipcu) Emitent przeprowadził z powodzeniem kilka kampanii reklamowych w telewizji, które skutkowały dużym odzewem ze strony Seniorów.

Artykuły w prasie – Emitent prowadzi działania mające na celu zainteresowanie mediów tematyką odwróconej hipoteki i oferowanej usługi.

Programy lojalnościowe dla Seniora – Emitent nawiązał współpracę z kilkudziesięcioma usługodawcami, którzy świadczą usługi dla Seniorów. Partnerzy programów oferują zniżki na usługi i produkty przeznaczone dla Seniorów.

Kwartalnik „Życie Seniora" – bezpłatne czasopismo dedykowane Seniorom, na łamach którego poruszane są zagadnienia o tematyce zdrowotnej, kulturalnej, artystycznej i dotyczącej życia na emeryturze. Promowana jest również usługa odwróconej hipoteki oraz przekazywane są aktualne informacje o działalności społecznej Funduszu.

Podsumowanie działań marketingowych

W wyniku dotychczas przeprowadzonych działań marketingowych Emitent pozyskał bazę kilku tysięcy potencjalnych klientów oraz osiągnął największą rozpoznawalności marki Emitenta w Polsce (42% według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r.).

6.12.3. Struktura przychodów Emitenta

Grupa Kapitałowa Emitenta realizuje przychody wynikające z zawieranych umów z Seniorami z zamian za przeniesienie prawa do użytkowania nieruchomości. Pierwsze umowy z Seniorami zostały zawarte przez Grupę Kapitałową Emitenta w 2009 r. Na te przychody składają się zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, zysk z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich oraz zysk na transakcjach sprzedaży nieruchomości. Największy udział w przychodach posiada zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, który w znacznej mierze powstaje w momencie podpisania umowy z Seniorem i wynika z różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości skorygowaną o obciążenie dożywotnim zamieszkaniem przez Seniora oraz bieżącą wartością zobowiązania wobec Seniora. Szczegółowe zasady polityki rachunkowości w zakresie rozpoznawania przychodów zostały opisane w pkt. 6.14 i 7.2 Dokumentu Informacyjnego. Szczegółowe informacje o nieruchomościach znajdujących się w posiadaniu Grupy Kapitałowej Emitenta zostały opisane w pkt. 6.12.9 Dokumentu Informacyjnego.

Tabela. Skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. w latach 2010-2011, I pół. 2011 r. oraz I pół. 2012 r.

(w tys. zł / w %)	**I pół. 2012**		**I pół. 2011**		**2011**		**2010**	
	wartość	*udział*	wartość	*udział*	wartość	*udział*	wartość	*udział*
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 816	*96,4%*	1 797	*94,4%*	4 605	*95,9%*	1 531	*97,3%*
Zysk z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	102	*3,5%*	107	*5,6%*	140	*2,9%*	42	*2,7%*
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	3	*0,1%*	0	*0,0%*	55	*1,1%*	-	*0,0%*
Razem	**2 921**	***100,0%***	**1 904**	***100,0%***	**4 800**	***100,0%***	**1 573**	***100,0%***

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

W roku 2011 r. Emitent zanotował blisko trzykrotny wzrost przychodów ogółem. Ponad 95% przychodów ze sprzedaży w latach 2010-2011 stanowił zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zysk z tytułu aktualizacji wartości zobowiązań z tytułu rent dożywotnich w tym okresie nie przekroczył 3% wartości przychodów ogółem. W 2011 roku Emitent zrealizował zysk z tytułu sprzedaży dwóch z nieruchomości powyżej wyceny bilansowej. W okresie I pół. 2012 r. struktura przychodów była zbliżona do zanotowanej w okresach poprzednich, ponad 96,4% przychodów stanowił zysk z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych, natomiast przychody z tego tytułu w analogicznym okresie roku poprzedniego stanowiły 94,4% przychodów ogółem. Zysk z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich wyniósł 102 tys. zł w I pół. 2012 r. i 107 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. W I pół. 2012 r. Grupa Kapitałowa zbyła również jedną nieruchomość inwestycyjną.

6.12.4. Przewagi konkurencyjne

Atrakcyjny rynek ze znaczącym potencjałem wzrostu

Usługi hipoteki odwróconej świadczone przez Emitenta są obecnie niszowym segmentem rynku usług finansowych w Polsce. O potencjale dynamicznego rozwoju rynku tych usług w najbliższych latach stanowi kilka czynników: zmiany demograficzne, mało efektywny system emerytalny oraz zmiany społeczne. Na podstawie danych statystycznych GUS, liczba mieszkańców Polski w wieku powyżej 65 lat wzrośnie o 63,8% z 5 165 tys. osób w 2010 r. (13,6% populacji) do 8 457 tys. osób w 2029 r., co stanowić będzie 23,4% ogólnej populacji mieszkańców Polski. Wydłużający się okres korzystania ze świadczeń emerytalnych (spotęgowany wzrostem liczby emerytów wskutek pierwszego powojennego wyżu demograficznego) oraz malejąca proporcja liczby osób w wieku pracującym do liczby osób w wieku emerytalnym (z 3,8:1 w 2010 r. do 2,3:1 w 2030 r.) wpłynie niekorzystnie na efektywność systemu emerytalnego. Prognozy Ministerstwa Finansów i niezależnych ekspertów wskazują, że pomimo obecnie wprowadzanych zmian w systemie emerytalnym, wartość stopy zastąpienia brutto wykazywać będzie tendencję malejącą w perspektywie najbliższych kilkudziesięciu lat. Ponadto, w wyniku zachodzących po 1989 r. zmian ekonomicznych i społecznych przestaje obowiązywać model rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej tę samą nieruchomość. Młodsze pokolenia coraz więcej czasu poświęcają karierze i są coraz bardziej mobilne, decydują się na przeprowadzkę do innych miejscowości lub nawet za granicę, co prowadzi do rozpadu więzi rodzinnych. Cześć Seniorów zostaje pozbawiona opieki ze strony swoich bliskich i w coraz większym stopniu uzależniona jest od jednego źródła dochodów w postaci emerytury. W obliczu braku oszczędności jedynym źródłem dodatkowych dochodów może być wykorzystanie zakumulowanego majątku w postaci nieruchomości. Obecnie w Polsce ponad dwa miliony Seniorów posiada nieruchomości, które mogą potencjalnie stanowić przedmiot umów hipoteki odwróconej.

Pierwsza i największa instytucja oferująca odwróconą hipotekę w modelu sprzedażowym w Polsce

Fundusz Hipoteczny Dom, działający od 2008 roku, (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem usługi odwróconej hipoteki w Polsce. Emitent zdobył unikatowe doświadczenie i kompetencje w zakresie sprzedaży usług finansowych skierowanych do specyficznej grupy klientów jaką są Seniorzy. Inne podmioty działające na rynku w znacznym stopniu wzorują się na modelu działania Emitenta. Skala wydatków przeznaczonych przez Emitenta na promocję i reklamę w znacznym stopniu osłabia pozycję konkurencyjną pozostałych podmiotów.

Najwyższa rozpoznawalność marki wśród Seniorów

Emitent dzięki kilkuletnim, intensywnym działaniom marketingowym i społecznościowym (kampaniom telewizyjnym i działalności Klubów Seniora DOM) jest najbardziej rozpoznawalną firmą oferującą odwróconą hipotekę. Według badań opinii Seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group w kwietniu 2012 r., 42% respondentów deklaruje znajomość marki Emitenta. Dzięki szeroko zakrojonej kampanii reklamowej i edukacyjnej w Polsce usługa odwróconej hipoteki kojarzona jest przez Seniorów przede wszystkim z marką Emitenta. Znacząca jest także obecność Emitenta w mediach opiniotwórczych – prawie każda informacja dotycząca hipoteki odwróconej nawiązuje do rozwijającej się działalności Funduszu. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta obecnie żaden z konkurentów Funduszu nie prowadzi działań promocyjnych z wykorzystaniem mediów ogólnopolskich oraz działalności aktywizującej Seniorów w zakresie zbliżonym do Emitenta.

Własna sieć oddziałów na terenie całego kraju

Emitent jako jedyny ze wszystkich podmiotów działających na polskim rynku posiada własną sieć sprzedaży złożoną z 9 oddziałów (centrala w Warszawie pełni również funkcję oddziału) w największych miastach w Polsce o najbardziej atrakcyjnym rynku nieruchomości. Dzięki temu Emitent ma możliwość dotarcia do większej ilości potencjalnych klientów i dywersyfikacji portfela nieruchomości. Konkurencja Emitenta działa głównie lokalnie, często wykorzystując pośredników, co ogranicza zaufanie klientów i możliwość wzrostu rozpoznawalności marki.

Sprzedaż usługi prowadzona przez własnych pracowników i własne call-center

Emitent zatrudnia pracowników mających doświadczenie w sprzedaży usług finansowych, jak i posiadających odpowiednie cechy interpersonalne oraz wysokie standardy etyczne niezbędne w kontaktach z Seniorami. Konsultanci zatrudnieni we własnym call-center oraz pracownicy oddziałów gromadzą w bazie danych informacje o potencjalnych klientach Emitenta, natomiast eksperci Funduszu odpowiedzialni są za sprzedaż usługi i przeprowadzenie Seniora przez złożony proces zawarcia umowy. Emitent prowadzi systematyczny proces podnoszenia kwalifikacji i szkolenia pracowników. Dzięki obowiązującym w Funduszu procedurom obsługi klienta zapewniony jest wysoki standard usług. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta pozostali konkurenci nie dysponują tak wysoce zorganizowanymi i skutecznymi strukturami sprzedaży.

Zaangażowany i kompetentny Zarząd (założyciele i akcjonariusze)

Członkowie Zarządu Emitenta są pomysłodawcami i twórcami Funduszu Hipotecznego Dom. W trakcie ponad 10-letniej kariery zawodowej zdobyli cenne doświadczenie w sprzedaży usług finansowych na stanowiskach kierowniczych (m.in. Skarbiec TFI i AM, Xelion). Dzięki posiadanym kompetencjom i doświadczeniu w kierowaniu Funduszem są uznanymi ekspertami w zakresie usługi odwróconej hipoteki w Polsce. Jako przedstawiciele Funduszu biorą udział w spotkaniach roboczych dotyczących prac nad nową ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym oraz często goszczą w mediach

publicznych przy okazji poruszania tematyki dotyczącej rozwoju usług hipoteki odwróconej na rynku polskim. Do dnia dzisiejszego Członkowie Zarządu są istotnymi akcjonariuszami Emitenta oraz są objęci programem motywacyjnym. W głównej mierze dzięki ich zaangażowaniu Emitent osiągnął dotychczasowy sukces oraz pozycję lidera polskiego rynku odwróconej hipoteki. Zmotywowany i doświadczony Zarząd stanowi o istotnej przewadze konkurencyjnej Emitenta w perspektywie dalszego dynamicznego wzrostu rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce.

6.12.5. Strategia rozwoju

Emitent w okresie kilku najbliższych lat planuje realizację trzech podstawowych celów strategicznych:
1) wzrost ilości i wartości zawieranych umów z nowymi klientami i uzyskanie dodatniej rentowności,
2) utrzymanie pozycji lidera na rynku hipoteki odwróconej,
3) wykorzystanie możliwości finansowania kapitałem dłużnym.

Strategia Emitenta zakłada dynamiczny rozwój i pozyskanie przez Grupę Kapitałową do końca 2015 r. portfela nieruchomości o wartości co najmniej 250 mln zł. Zwiększanie wartości portfela nieruchomości oraz dywersyfikacja bazy klientów pozwoli Grupie Kapitałowej również na ograniczenie ryzyka związanego z przyjętymi modelami statystycznymi i strukturą posiadanych nieruchomości. Zwiększenie skali działalności umożliwi wzrost efektywności wydatków związanych z promocją i reklamą oferty Funduszu. Przekroczenie progu rentowności umożliwi, zgodnie z planami finansowymi, wypłacanie dywidendy, począwszy od 2015 r.

Obecnie posiadana pozycja lidera na polskim rynku usług hipoteki odwróconej jest wynikiem znacznych kwot przeznaczanych na promocję oferty i edukację Seniorów w zakresie zalet hipoteki odwróconej. Emitent zamierza utrzymać wiodącą pozycję na rynku i wykorzystać ją do zbudowania silnej marki o największej rozpoznawalności wśród Seniorów, co zwiększy efektywność sieci sprzedaży. Kontynuowane będą działania związane z budowaniem społeczności Seniorów (Kluby Seniora DOM) oraz promowaniem instytucji odwróconej hipoteki w mediach. Wyższa rozpoznawalność marki Funduszu wśród Seniorów może przyczynić się do osłabienia pozycji potencjalnej konkurencji ze strony dużych instytucji finansowych w przypadku wejścia w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Dotychczas Grupa Kapitałowa nie osiągnęła znaczącej nadwyżki przepływów pieniężnych ze sprzedaży uwalnianych nieruchomości, a rozwój swojej działalności (znaczące wydatki na reklamę i utrzymanie sieci sprzedaży) finansował głównie dzięki pozyskaniu środków od akcjonariuszy. Celem strategicznym Emitenta jest wykorzystanie portfela posiadanych przez Spółkę Zależną nieruchomości jako zabezpieczenia hipotecznego (ok. 30% wartości nieruchomości) w celu finansowania długiem (kredyty, pożyczki i obligacje) działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, co pozwoli na szybsze zwiększenie skali prowadzonego przedsięwzięcia.

6.12.6. Główni dostawcy i odbiorcy usług świadczonych przez Emitenta

Emitent korzysta głównie z zewnętrznych dostawców usług, co daje możliwość optymalizacji i elastycznego kształtowania kosztów działalności. Dzięki znacznemu wykorzystaniu outsourcingu usług wspierających podstawowe obszary działalności Emitent nie ponosi nadmiernych kosztów zatrudnienia i szkolenia pracowników oraz tworzenia dodatkowych struktur organizacyjnych.

Usługi księgowe świadczy Centrum Doradztwa Biznesowego, rozwiązania w zakresie IT dostarcza firma Yetiz, natomiast agencja reklamowa Bramosole i agencja Szwejkowski (LSCG Sp. z o.o.) koordynują działania w zakresie marketingu i promocji oferty Emitenta. Emitent korzysta również z usług rzeczoznawców majątkowych i notariuszy. Poza tym istotnym usługodawcą jest Memorim Consultants Ltd. i Potemma Ltd. (usługi doradcze i zarządzania).

Jedynymi odbiorcami usług Grupy Kapitałowej są Seniorzy korzystający z usług odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym.

6.12.7. Regulacje prawne dotyczące działalności Emitenta

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego. Spółka prowadzi swoją działalność w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu spółek handlowych, Kodeksu cywilnego, Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, Ustawy o rachunkowości, ustaw podatkowych, w oparciu o Statut i pozostałe regulacje wewnętrzne obowiązujące w Spółce.

6.12.8. Podsumowanie istotnych umów wpływających na działalność Emitenta

Do umów istotnych, wpływających na działalność Emitenta zaliczane są:

- Umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 roku pomiędzy Emitentem a Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Komandytowo-Akcyjna na rzecz Emitenta świadczenia usług zarządzania portfelem nieruchomości, zgodnie ze strategią inwestycyjną oraz świadczenia usług administracyjnych sekretariatu oraz biura Emitenta.

- Umowa kredytowa nr 1211-71353 z dnia 21 grudnia 2011 roku pomiędzy Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie a Bankiem Pocztowym S.A. z siedzibą w Bydgoszczy.

Przedmiotem umowy jest udostępnienie Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 3.000.000 zł (słownie: trzech milionów złotych) z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy.

- Umowa wekslowa z dnia 29 sierpnia 2011 roku pomiędzy Emitentem a Total FIZ S.A. z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ S.A. na kwotę 2.000.000 zł (słownie: dwóch milionów złotych). Zgodnie z umową weksel ten będzie płatny w ciągu 30 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami.

- Umowa wekslowa z dnia 25 listopada 2011 roku pomiędzy Emitentem a Total FIZ S.A. z siedzibą w Warszawie

Przedmiotem umowy jest regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ S.A. na kwotę 1.000.000 zł (słownie: jednego miliona złotych). Zgodnie z umową weksel ten będzie płatny w ciągu 30 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami.

- Umowa świadczenia usług konsultingowych z dnia 4 kwietnia 2011 roku pomiędzy Emitentem a Memorim Consultants Ltd.

Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Emitenta na rzecz Memorim Consultants Ltd. świadczenie usług konsultingowych w zakresie doradztwa i zarządzania odnoszącego się do przedmiotu działalności gospodarczej Emitenta.

- Umowa świadczenia usług konsultingowych z dnia 4 kwietnia 2011 roku pomiędzy Emitentem a Potemma Ltd.

Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Emitenta na rzecz Potemma Ltd. świadczenie usług konsultingowych w zakresie doradztwa i zarządzania odnoszącego się do przedmiotu działalności gospodarczej Emitenta.

Powyższe umowy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

6.12.9. Nieruchomości będące w posiadaniu Emitenta

Na koniec II kw. 2012 r. w portfelu Grupy Kapitałowej Emitenta znajdowały się nieruchomości mieszkalne o łącznej wartości rynkowej według wyceny rzeczoznawcy (bez uwzględnienia korekty z tytułu prawa dożywocia) na dzień nabycia w wysokości 22 181 tys. zł, usytuowane na terenie całego kraju.

Poniżej prezentujemy portfel nieruchomości Spółki Zależnej w podziale według rynkowej wartości. Zdecydowana większość nieruchomości zawiera się w przedziale wartości 100-300 tys. zł, dzięki czemu w portfelu znajdują się nieruchomości o potencjalnie dużej płynności, co zmniejsza ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową.

Tabela. Podział nieruchomości według rynkowej wartości zgodnie z wyceną rzeczoznawcy na dzień nabycia

Przedział wartości rynkowej nieruchomości w zł	Wartość nieruchomości w tys. zł	Udział % w łącznej wartości rynkowej nieruchomości
0 - 100 000	435	2,0%
100 001 - 200 000	5 959	26,9%
200 001 - 300 000	7 806	35,2%
300 001 – 400 000	4 061	18,3%
400 001 – 500 000	1 817	8,2%
> 500 000	2 014	9,4%

razem	**22 181**	**100,0%**

Źródło: Spółka

Tabela. Podział nieruchomości według lokalizacji

Lokalizacja - miasto	Udział % w portfelu nieruchomości
Warszawa	28,0%
Trójmiasto	9,7%
Poznań	8,6%
Wrocław	7,5%
Kraków	6,8%
Pozostałe lokalizacje	39,8%
razem	**100,0%**

Źródło: Spółka

Tabela. Podział nieruchomości według stanu cywilnego, płci, średniego wieku Seniorów

Stan cywilny, płeć Seniorów	Udział % w portfelu nieruchomości	Średnia wieku Seniorów w latach
Małżeństwa	22%	73*
Kobiety samotne	49%	76**
Mężczyźni samotni	29%	75

Źródło: Spółka

** średnia wielu dla małżonka z większą oczekiwaną długością życia*

*** średnia wieku pow. 76 lat*

6.12.10. Struktura organizacyjna i zatrudnienie

Struktura organizacyjna

Struktura organizacyjna Emitenta złożona jest z 7 działów (sprzedaż, telefoniczna obsługa klienta, marketing i PR, dział operacyjny i prawny, administracja i sprawy personalne, IT, finanse i księgowość), których pracę koordynuje Zarząd. Usługi świadczone są przede wszystkim przez pracowników Emitenta. W przypadku wyspecjalizowanych usług typu księgowość, rozwiązań IT czy PR Emitent korzysta z usług podmiotów zewnętrznych.

Tabela. Informacje o zatrudnieniu*

Rok	Umowy o pracę	Umowy cywilnoprawne	Łącznie
2009	2	0	2
2010	11	0	11
2011	32	0	32
I pół. 2012	32	0	32

Źródło: Spółka

* Członkowie Zarządu pełnią funkcję na podstawie powołania. Natomiast nie są zatrudnieni na umowę o pracę ani na umowę cywilnoprawną.

6.13 Otoczenie rynkowe Emitenta

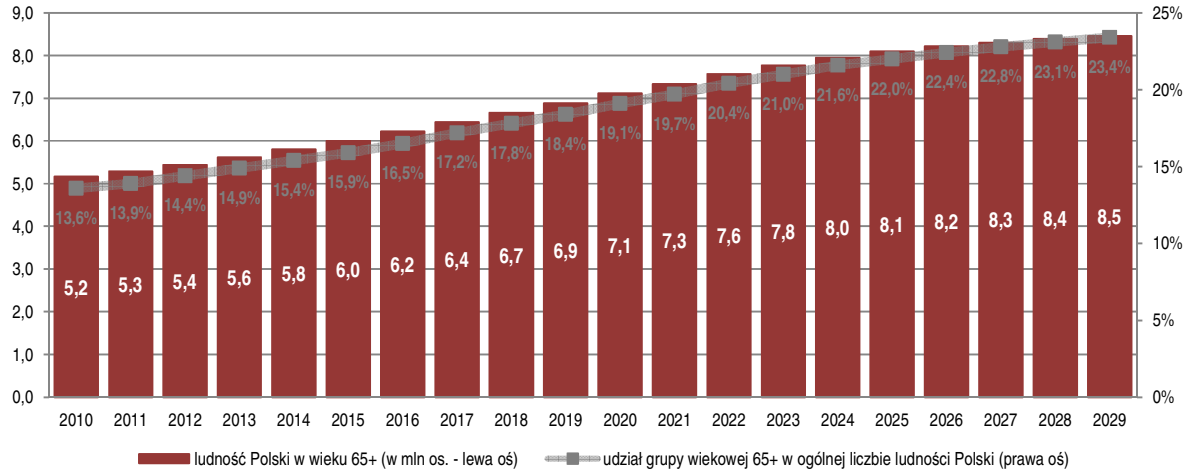
Krajowy rynek hipoteki odwróconej, na którym usługi świadczy Emitent jest w fazie powstawania i konstytuowania standardów usług pomiędzy pierwszymi instytucjami finansowymi i beneficjentami – Seniorami. Obecnie, według szacunków Emitenta, liczba wszystkich umów zawartych na polskim rynku przez wyspecjalizowane instytucje kształtuje się na poziomie ok. 120-150 umów. Potencjał dalszego rozwoju hipoteki odwróconej w Polsce odzwierciedla baza ponad 2 milionów gospodarstw domowych zamieszkanych przez Seniorów i stanowiących ich własność (blisko połowa mieszkań i domów stanowiących majątek prywatny w Polsce należy do osób ponad sześćdziesięcioletnich).

Czynniki rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce

Tempo rozwoju rynku hipoteki odwróconej w Polsce zależy od kilku czynników: zmian demograficznych ludności, braku efektywnego systemu emerytalnego i spadku poziomu zamożności przyszłych emerytów, przemian społecznych oraz oczekiwanych zmian regulacji prawnych dotyczących hipoteki odwróconej.

Prognozy demograficzne wskazują, że polskie społeczeństwo najbardziej dynamicznie będzie się starzeć w latach 2010-2020. Dynamiczny przyrost grupy ludności w wieku 65+ w najbliższych kilkudziesięciu latach, spowodowany jest I powojennym wyżem demograficznym oraz rosnącym okresem długości życia. Przeciętne dalsze trwanie życia mężczyzn w 2035 r. wydłuży się do poziomu 77 lat (z 71 lat w 2007 r.), natomiast kobiet do 82,9 lat (z 79,7 w 2007 r.). W okresie trwającej obecnie drugiej dekady XXI wieku ponad 5,5 mln osób ukończy 65 rok życia, a liczba 65-latków ulegnie podwojeniu (z 289 tys. osób w 2010 r. do 550 tys. osób w 2020 r.).

Wykres. Liczebność grupy ludności Polski w wieku 65+ i jej udział w ogólnej liczbie ludności Polski w latach 2010-2029P.

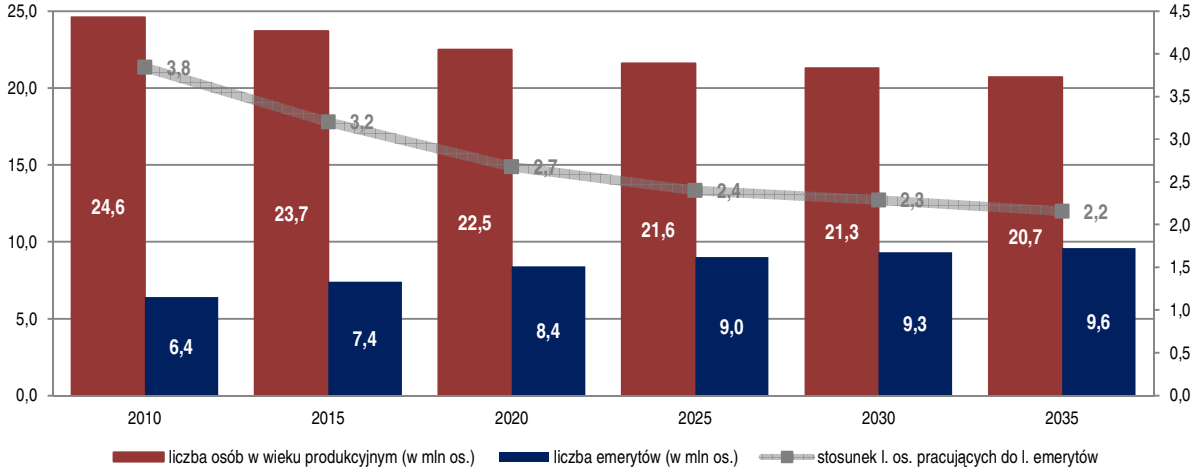


Źródło: GUS - http://www.stat.gov.pl/PI_gus/ludnosc_piramida/start.htm

Do 2020 r. liczba mieszkańców Polski w wieku 65+ lat wzrośnie z 5 165 tys. osób w 2010 r. do 7 115 tys. osób, co stanowić będzie ponad 19,1% ogólnej populacji mieszkańców Polski (13,6% w 2010 r.). Co więcej, osobą w tym przedziale wiekowym będzie prawie co czwarty mieszkaniec Polski w 2029 r. (grupa osób w wieku 65+ lat stanowić będzie 23,4% ogólnej populacji mieszkańców Polski).

Starzenie się polskiego społeczeństwa (któremu towarzyszy wydłużanie się okresu edukacji młodych Polaków) będzie miało również wpływ na pogorszenie proporcji liczby osób w wieku produkcyjnym i emerytalnym. W 2010 r. liczba osób w wieku produkcyjnym stanowiła ok. 64% populacji Polski, a w 2035 r. zgodnie z prognozami udział ten stanowić będzie 58%. W tym samym okresie liczba osób w wieku emerytalnym wrośnie z 6,4 mln osób do 9,6 mln osób. Dodatkowo rosnąca liczba emerytów wpłynie na pogorszenie proporcji liczby osób w wieku produkcyjnym do liczby emerytów z 3,8 w 2010 r. do 2,2 w 2035 r. Powyższe prognozy Ministerstwa Finansów dotyczą scenariusza bazowego (wieku emerytalnego: dla kobiet 60 lat i dla mężczyzn 65 lat).

Wykres. Proporcje liczby osób w wieku produkcyjnym i liczby emerytów w Polsce w latach 2010-2035P (bez uwzględnienia zmian w systemie emerytalnym).



Źródło: Ministerstwo Finansów, luty 2012 r.

Oznacza to, że wydłużenie średniego okresu pobierania świadczeń emerytalnych istotnie przełoży się na poziom wypłacanych świadczeń emerytalnych zarówno dla obecnych jak i przyszłych emerytów. Prognozy Deloitte wskazują, że obecnie niskie stopy zastąpienia brutto (dla scenariusza bazowego nieuwzględniającego zmian w systemie emerytalnym) wynoszące ok. 40-45% spadną do poziomu ok. 30% w 2035 r. co z dużym prawdopodobieństwem przełoży się na pogorszenie sytuacji majątkowej osób przechodzących na emeryturę. Dodatkowym niekorzystnym czynnikiem wpływającym na zmniejszenie realnych dochodów przyszłych emerytów jest fakt, że blisko 75% Polaków nie oszczędza na dodatkową emeryturę, a ok. 98% obecnych emerytów jako jedyne źródło dochodów wskazuje emerytury. Powiększające się grono emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, może być zainteresowane dodatkowymi źródłami dochodów. W przypadku polskich Seniorów, praktycznie jedynymi istotnymi aktywami są własne mieszkania, które poprzez usługi hipoteki odwróconej mogą stać się źródłem podniesienia stopy życia.

Niewątpliwemu dynamicznemu wzrostowi popytu na usługi hipoteki odwróconej towarzyszy również potrzeba doprecyzowania regulacji prawnych obejmujących ten obszar życia gospodarczego. Obecnie obowiązujące przepisy w zakresie hipoteki odwróconej regulują wyłącznie zasady modelu sprzedażowego w formie renty odpłatnej i dożywocia, które objęte są przepisami kodeksu cywilnego (odpowiednio art. 903-907 i 908-916). Nowa ustawa, nad założeniami której trwają obecnie prace legislacyjne w Ministerstwie Finansów, obejmować będzie przede wszystkim przepisy szczegółowe dotyczące zasad świadczenia usługi hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. W perspektywie kilku lat pojawienie się oferty usługi hipoteki odwróconej ze strony instytucji bankowych, może stanowić dodatkowy czynnik stymulujący wzrost zainteresowania tego typu usługami. Zgodnie z oczekiwaniami Emitenta elementem zwiększającym przejrzystość i wiarygodność instytucji świadczących hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym powinien być również powstający obecnie w Ministerstwie Gospodarki projekt regulacji stanowiący uzupełnienie projektu założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Zgodnie z jego założeniami podmioty oferujące usługi hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym podlegać będą kontroli ze strony Komisji Nadzoru Finansowego oraz spełniać będą musiały dodatkowe wymogi organizacyjne (forma prawna, minimalny poziom kapitału zakładowego, wiarygodność członków zarządu). Aktywnym uczestnikiem konsultacji ze stroną rządową nad powstającymi regulacjami są członkowie Zarządu Emitenta.

W Polsce w wyniku transformacji ustrojowej w 1989 roku doszło do zmiany funkcjonowania ludzi na rynku pracy m. in. w zakresie wzrostu kwalifikacji i zwiększonego wymiaru czasu poświęcanego karierze zawodowej. Zmiany społeczne prowadzą do osłabienia więzi rodzinnych, co w połączeniu z rosnącą mobilnością ludzi w wieku pracującym dodatkowo ogranicza możliwości opieki nad Seniorami.

Główni konkurenci Emitenta

W związku z brakiem szczegółowych danych na temat podmiotów działających na polskim rynku hipoteki odwróconej szczegółowe scharakteryzowanie pozycji rynkowej konkurentów Emitenta jest trudne. Emitent szacuje, iż posiada ponad 70% rynku odwróconej hipoteki w Polsce. Obecnie na rynku obok Emitenta działa kilka podmiotów o zasięgu ogólnopolskim i lokalnym. Najważniejsi konkurenci Emitenta to:

Fundusz Hipoteczny Familia S.A.

Fundusz Hipoteczny Familia z siedzibą w Warszawie jest głównym konkurentem Emitenta. Fundusz Hipoteczny Familia został zarejestrowany w lipcu 2010 r. FH Familia sprzedaje usługę odwróconej hipoteki za pomocą pośredników (m.in. firmy doradztwa finansowego), natomiast nie tworzy własnej sieci oddziałów.

Centralny Fundusz Hipoteczny Sp. z o.o.

Centralny Fundusz Hipoteczny z siedzibą w Łodzi został zarejestrowany w styczniu 2010 r. Świadczy usługi odwróconej hipoteki. Proponuje zarówno comiesięczne świadczenia, jak i wypłatę jednorazowej kwoty przy podpisaniu umowy dożywocia (proporcjonalnie mniejsze świadczenie comiesięczne, które będzie otrzymywał Senior w okresie trwania umowy). Podobnie jak FH Familia nie posiada oddziałów w kraju.

Z informacji prasowych („Puls Biznesu", maj 2012 r.) wynika również, iż Towarzystwo Ubezpieczeniowe Europa zapowiedziało wprowadzenie produktu finansowego o charakterze odwróconej hipoteki na rynku polskim.

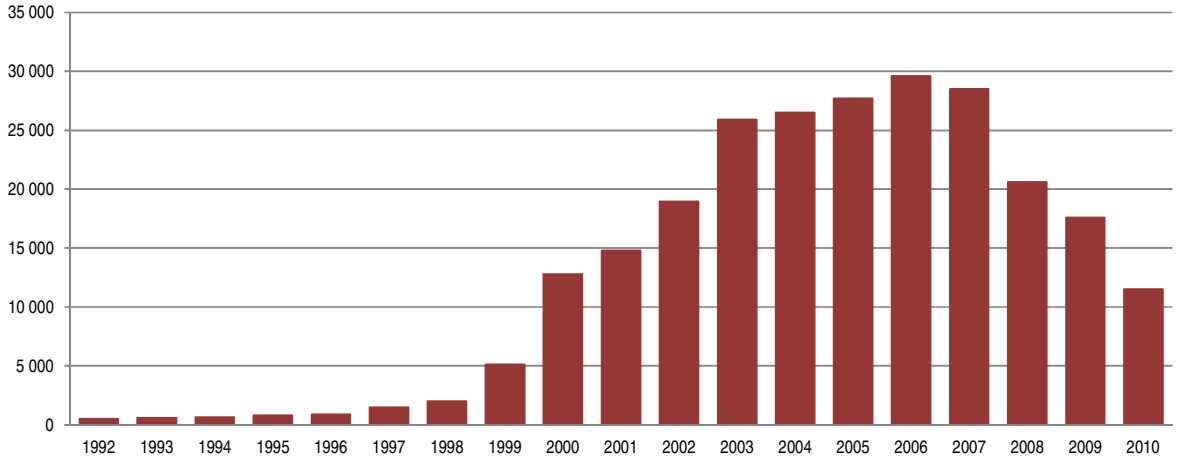
Przykłady rozwoju rynku hipoteki odwróconej w innych krajach europejskich

Europejski rynek usług hipoteki odwróconej jest mocno zróżnicowany pod względem tempa rozwoju rynku i zakresu oferty. Do najbardziej rozwiniętych państw pod względem wartości zawartych hipoteki odwróconej zalicza się Wielką Brytanię, Hiszpanię i Irlandię. Na każdym z tych rynków usługi odwróconej hipoteki świadczy ponad 20 podmiotów.

Wielka Brytania

Brytyjski rynek hipoteki odwróconej posiada najdłuższą, ponad 35-letnią historię ze wszystkich państw europejskich i zdecydowanie najbardziej kompleksową ofertą dla Seniorów. W ciągu ostatnich 20 lat ok. 270 tys. Brytyjczyków powyżej 50 roku życia podpisało umowy hipoteki odwróconej o łącznej wartości ponad 12 mld GBP. Głównymi czynnikami wzrostu rynku brytyjskiego są zmiany demograficzne powodujące starzenie się społeczeństwa, wysoka świadomość korzyści z płynących z usług hipoteki odwróconej (długoletnia historia) oraz brak kulturowej wstrzemięźliwości społeczeństwa przed zadłużaniem. W Wielkiej Brytanii ok. 70% nieruchomości zamieszkałych jest przez ich właścicieli.

Wykres. Wolumen zawartych rocznie umów hipoteki odwróconej w Wielkiej Brytanii (w szt.).



Źródło: SHIP 20th Anniversary Report: December 1991 to December 2011.

Na rynku brytyjskim z sukcesem funkcjonują dwa modele hipoteki odwróconej: kredytowy (*lifetime mortgage*) i sprzedażowy (*home reversion plan*), a usługi świadczy ok. 30-40 podmiotów (w tym grupy ubezpieczeniowe i banki oraz pośrednicy). Większość podmiotów (świadczący usługi i pośrednicy) zrzeszona jest w SHIP (*Safe Home Income Plans*) – jedynej tego typu organizacji w Europie, która poza regulacjami FSA (*Financial Services Authority*) odpowiada na rynku brytyjskim za podnoszenie jakości i bezpieczeństwa świadczonych usług hipoteki odwróconej dla Seniorów oraz ustanawia standardy dla swoich członków. Do instytucji zrzeszonych w SHIP należy blisko 90% obecnie funkcjonujących na rynku brytyjskim umów hipoteki odwróconej.

Węgry

Liderem hipoteki odwróconej w regionie Europy środkowej i Wschodniej są Węgry, gdzie produkt ten został wprowadzony na rynek w 2006 r. Rynek węgierski charakteryzuje się wysokim udziałem osób zamieszkujących posiadane przez siebie nieruchomość w relacji do wszystkich nieruchomości mieszkalnych (92%), przy jednoczesnym niskim udziale nieruchomości zabezpieczonych kredytem hipotecznym (ok. 10%). Hipoteka odwrócona szybko stała się popularna wśród węgierskiego społeczeństwa (niskie dochody emerytów w połączeniu z ograniczonym zaufaniem i świadomością usług systemu bankowego), którego blisko 20% stanowią osoby powyżej 65 roku życia, praktycznie w całości (ok. 97%) będące właścicielami zamieszkiwanych nieruchomości. W ciągu 3 lat od rozpoczęcia intensywnych działań marketingowych, działające na Węgrzech firmy pozyskały ponad 5,2 tys. klientów, a wartość całego rynku przekroczyła poziom 1 mld zł. Na rynku węgierskim działa obecnie jedna instytucja oferujące hipotekę odwróconą w wariancie kredytowym i sprzedażowym.

Niemcy

Przykładem dynamicznie rozwijającego się rynku hipoteki odwróconej w ostatnich latach jest rynek niemiecki, gdzie w ciągu niecałych 2 lat od wprowadzenia produktu zostało podpisanych ponad 1 tys. umów. Potencjał niemieckiego rynku obrazuje grupa 4,2 mln Seniorów posiadających nieruchomość mieszkalną. Malejące emerytury, stabilnie rosnące ceny nieruchomości oraz starzejące się społeczeństwo w opinii ekspertów dają szansę rynkowi niemieckiemu na osiągnięcie

rozmiaru na poziomie 30 tys. nowych kontraktów rocznie, pomimo niskiego odsetka (ok. 43%) nieruchomości zamieszkiwanych przez ich właścicieli i dużego udziału nieruchomości mieszkalnych powstających wyłącznie pod wynajem. Na rynku niemieckim usługi hipoteki odwróconej oferowane są w obydwu modelach: sprzedażowym i kredytowym.

6.14 Analiza sytuacji finansowej i operacyjnej

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. z siedzibą w Warszawie został dokonany w oparciu o:

- historyczne, roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe FH Dom S.A. za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. sporządzone zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.) wraz z opinią i raportem z badania tych sprawozdań przez biegłego audytora;
- historyczne, kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za II kwartał 2012 r. FH Dom S.A. wraz z danymi porównywalnymi za II kw. 2011 r. oraz z danymi finansowymi za I pół. 2012 r. (z danymi porównywalnymi za I pół. 2011 r.) zawierający dane finansowe sporządzone zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.);
- historyczne, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe FH Dom S.A. za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.);
- historyczne, kwartalne jednostkowe sprawozdanie finansowe za II kwartał 2012 r. FH Dom S.A. wraz z danymi porównywalnymi za II kw. 2011 r. oraz z danymi finansowymi za I pół. 2012 r. (z danymi porównywalnymi za I pół. 2011 r.) zawierający dane finansowe sporządzone zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Emitent nie podlegał obowiązkowi sporządzania w/w okresach skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.). Pomimo braku tego obowiązku pierwszym skonsolidowanym sprawozdaniem przez Emitenta było roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011.

FH Dom S.A. S.K.A. jest stroną umów o dożywocie i umów renty odpłatnej z Seniorami, w ramach których nabywa nieruchomości. Całość bieżącej działalności operacyjnej związanej z pozyskiwaniem nowych umów, promocją i marketingiem, administracją i zarządzaniem prowadzi na zlecenie FH Dom S.A. S.K.A. jednostka dominująca tj. FH Dom S.A. Zasady powyższej współpracy między jednostką dominującą i FH Dom S.A. S.K.A. reguluje „Umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania", która weszła w życie z dniem 18 kwietnia 2010 r.

Jednostkowe dane finansowe

(w tys. zł)	I pół. 2012	I pół. 2011	2011	2010
Przychody netto ze sprzedaży	675	1	1 228	399
Amortyzacja	109	62	168	14
Zysk/(strata) na sprzedaży	(2 864)	(3 354)	(5 592)	(1 494)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(2 840)	(3 353)	(5 730)	(1 217)
Zysk/(strata) brutto	(1 354)	(1 446)	(3 422)	(163)
Zysk/(strata) netto	(1 354)	(1 803)	(3 422)	(141)
Należności długoterminowe	129	120	127	85
Należności krótkoterminowe	175	902	2 847	246
Środki pieniężne	14	1 478	177	906
Zobowiązania długoterminowe	200	310	285	142
Zobowiązania krótkoterminowe	4 090	646	3 633	919
Kapitał własny	3 890	6 863	5 244	2 666
Aktywa razem	9 035	8 508	9 920	4 067

Źródło: Jednostkowe sprawozdania finansowe FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

Skonsolidowane dane finansowe

Analiza przychodów i kosztów operacyjnych, wynik operacyjny i wynik netto

Działalność Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. koncentruje się na świadczeniu usług hipoteki odwróconej dla osób powyżej 65 roku życia, która obecnie realizowana jest przez Emitenta w modelu sprzedażowym.

Źródłem przychodów Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. są przychody związane z obrotem nieruchomościami mieszkalnymi, oprócz nich Grupa Kapitałowa nie realizuje obecnie przychodów związanych ze sprzedażą innych produktów, towarów handlowych czy usług.

Do przychodów i kosztów związanych z obrotem nieruchomościami Grupa Kapitałowa zalicza:

- zysk/stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- zysk/stratę z wyceny zobowiązań z tytułu umów renty i dożywocia,
- zysk/stratę ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu umów renty i dożywocia.

Najistotniejszym źródłem przychodów jest zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych powstały w momencie zawarcia umowy z Seniorem i będący różnicą pomiędzy wartością rynkową nieruchomości skorygowaną o obciążenie dożywociem oraz bieżącą wartością zobowiązania z tytułu rent. Ponadto do przychodów zalicza się zysk z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych przeprowadzanej na każdy dzień bilansowy, który wynika w głównej mierze ze wzrostu rynkowych cen nieruchomości oraz skracającego się okresu dożywocia obciążającego nieruchomość. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych pojawia się w momencie uzyskania ze sprzedaży nieruchomości kwoty wyższej / niższej od wartości nieruchomości wykazywanej w bilansie. Dodatkowym źródłem przychodów jest zysk z tytułu aktualizacji wartości zobowiązań występujący m.in. w przypadku uwolnienia nieruchomości i zaprzestania wypłaty rent przed zakładanym terminem.

W momencie zawarcia umowy z Seniorem własność nieruchomości przechodzi na FH Dom S.A. S.K.A. i Grupa Kapitałowa rozpoznaje w swoich księgach rachunkowych nieruchomość oraz zobowiązanie z tytułu przyszłych płatności rent według modelu wyceny zamortyzowanego kosztu. Zgodnie z przyjętym modelem wyceny zobowiązania część bieżącej płatności renty do Seniora stanowi koszt odsetkowy.

Wartość zobowiązania równa jest wartości bieżącej spodziewanych płatności z tytułu umowy zawartej z Seniorem, powiększonych o wartość płatności czynszu za użytkowanie lokalu. Spodziewana wartość przyszłych płatności obliczana jest w oparciu o publikowane przez GUS dane dotyczące dalszej przewidywanej długości życia Seniora: „Trwanie życia – miasta" (okres ten uzależniony jest od wieku i płci Seniora w momencie zawierania umowy) i wartości rynkowej nieruchomości. Efektywna stopa dyskontowa odpowiada sumie stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca zawarcia umowy hipoteki odwróconej i premii ryzyka kredytowego funduszu.

Aktualizacja wartości świadczenia wypłacanego na rzecz Seniora dokonywana jest w oparciu o zmianę okresu trwania wypłat z tytułu renty (oczekiwaną – wynikającą ze zmiany danych publikowanych przez GUS albo faktyczną – wynikającą z zaprzestania wypłat świadczenia w wyniku śmierci Seniora), o wskaźnik inflacji i w wyniku ew. korekty z tytułu zmiany stopy dyskontowej. Zmiana szacunków albo zaprzestanie obowiązku wypłacania zobowiązania wpływa na wynik finansowy okresu, w którym to nastąpiło.

Na dzień zawarcia umowy Grupa Kapitałowa dokonuje aktualizacji bilansowej wartości nieruchomości do wartości godziwej wg wyceny rzeczoznawcy z dnia nabycia (z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – korekta ta stanowiła średnio dla przeprowadzonych dotychczas transakcji ok. 40% wartości rynkowej nieruchomości w momencie zawarcia umowy), co wpływa na wynik finansowy okresu w pozycji zysk albo strata z wyceny nieruchomości. Nie rzadziej niż na każdy kolejny dzień bilansowy spółka dokonuje wyceny nieruchomości do wartości godziwej – wycena dokonywana przez Spółkę oraz nie rzadziej niż raz na dwa lata wyceny do wartości godziwej wg modelu wyceny rzeczoznawcy, co może skutkować pojawieniem się zysku albo straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Poza wahaniami rynkowych cen nieruchomości wpływ na wartość godziwą wyceny nieruchomości ma m. in. zmiana okresu prawa dożywocia obciążającego nieruchomość - wynikająca z prognozowanej długości życia według GUS. Ponadto w wyniku śmierci Seniora następuje aktualizacja wartość nieruchomości do wyceny rynkowej z tytułu braku obciążenia jej dożywociem.

Dodatkowo wartość płatności z tytułu rent, zgodnie z warunkami zawieranych umów z Seniorami, rewaloryzowana jest kwartalnie – śródroczne różnice wynikające z zmiany wartości spłat zobowiązania w części kapitałowej wpływają na wynik okresu w pozycji zysk lub strata z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

W momencie sprzedaży nieruchomości Grupa Kapitałowa realizuje zysk albo stratę wynikającą z różnicy pomiędzy wartością transakcji (z uwzględnieniem jej kosztów) a aktualną wartością godziwą prezentowaną w księgach.

W poniższej tabeli zaprezentowane zostały pozycje wpływające na wynik operacyjny oraz wynik netto Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. w latach 2010-2011 oraz w I pół. 2012 r. i I pół. 2011 r.

Tabela. Rachunek wyników Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za 2010 r. i 2011 r., za I pół. 2011 r. oraz I pół. 2012 r.

(w tys. zł)	**I pół. 2012**	**I pół. 2011**	**2011**	**2010**
Przychody ze sprzedaży	**2 921**	**1 904**	**4 800**	**1 573**
dynamika (w %)	***53,4%***	**-**	***305,1%***	**-**
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 816	1 797	4 605	1 531
dynamika (w %)	*56,7%*	-	*300,8%*	-
Zysk z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	102	107	140	42
dynamika (w %)	*-4,9%*	-	*331,1%*	-
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	3	0	55	0

dynamika (w %)	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	**3 980**	**3 457**	**7 795**	**1 994**
dynamika (w %)	***15,1%***	**-**	***390,9%***	**-**
Amortyzacja	109	62	168	14
dynamika (w %)	*76,76%*	-	-	-
Zużycie materiałów i energii	130	211	375	286
dynamika (w %)	*-38,6%*	-	*131,3%*	-
Usługi obce	1 586	877	2 478	684
dynamika (w %)	*80,8%*	-	*362,5%*	-
Podatki i opłaty	49	23	49	10
dynamika (w %)	*115,2%*	-	*471,0%*	-
Wynagrodzenia oraz ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	872	614	1 659	364
dynamika (w %)	*42,1%*	-	*455,3%*	-
Pozostałe koszty rodzajowe	1 066	1 498	2 531	601
dynamika (w %)	*-28,8%*	-	*421,5%*	-
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	169	51	142	34
dynamika (w %)	*234,6%*	-	*414,7%*	-
Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0	0
dynamika (w %)	-	-	-	-
Strata z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	0	3	392	1
dynamika (w %)	*-1*	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	24	11	12	282
dynamika (w %)	*127,2%*	-	*4,2%*	-
Pozostałe koszty operacyjne	73	9	360	5
dynamika(w %)	*734,8%*	-	-	-
EBITDA	**(1 000)**	**(1 490)**	**(3 175)**	**(130)**
dynamika (w %)	**-**	**-**	**-**	**-**
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**(1 109)**	**(1 551)**	**(3 344)**	**(144)**
ędynamika (w %)	**-**	**-**	**-**	**-**
Przychody finansowe	19	55	66	29
dynamika (w %)	*-64,8%*	-	*226,6%*	-
Koszty finansowe	264	26	145	48
dynamika (w %)	*734,8%*	-	*301,3%*	-
Podatek dochodowy	0	0	0	(21)
Zysk/(strata) netto	**(1 354)**	**(1 523)**	**(3 422)**	**(141)**
dynamika (w %)	**-**	**-**	**-**	**-**

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. w 2011 r. wzrosły ponad trzykrotnie w porównaniu z rokiem poprzednim z poziomu 1 573 tys. zł do poziomu 4 800 tys. zł. W głównej mierze spowodowane było to wzrostem zanotowanego zysku z wyceny nieruchomości w wysokości 4 605 tys. zł z poziomu 1 530 tys. zł w 2010 r. Decydujący wpływ na wzrost przychodów z tego tytułu miał silny rozwój organiczny i zawarcie 53 umów usług hipoteki odwróconej w relacji do 11 umów zawartych w 2010 r. W I pół. 2012 r. zysk z tytułu wyceny nieruchomości był wyższy o 57% w relacji do tego samego okresu roku poprzedniego (1 797 tys. zł) i wyniósł 2 816 tys. zł, na co pozytywny wpływ miała większa liczba zawartych umów z Seniorami (32 umowy w I pół. 2012 r. w relacji do 20 umów w I pół. 2011 r.), natomiast negatywnie oddziaływała niższa średnia wartość rynkowa nieruchomości, młodszy wiek Seniorów z którymi zawarto w tym okresie umowy oraz bardziej konserwatywne podejście rzeczoznawców do wyceny wartości dożywocia, z tytułu których dodatniej korekty wyceny nieruchomości Grupa Kapitałowa spodziewa się w kolejnych okresach. W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa nie zanotowała straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych. W 2011 r. Grupa Kapitałowa wykazała wzrost zysku z wyceny zobowiązań z tytułu umów rent i dożywocia w kwocie 140 tys. zł w 2011 r. w relacji do 42 tys. zł w roku poprzednim. Znaczący wpływ na wzrost wartości zysku z wyceny zobowiązań jak również pojawienie się zysku ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 55 tys. zł w 2011 r. wynikały z wygaśnięcia dwóch umów i w konsekwencji sprzedaży dwóch nieruchomości. W I pół. 2012 r. Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk w wysokości 3 tys. zł ze sprzedaży jednej z posiadanych nieruchomości oraz zysk w wysokości 102 tys. zł z aktualizacji wyceny wartości zobowiązań (w porównaniu z zyskiem w kwocie 107 tys. zł w I pół. 2011 r.). Jednocześnie w 2011 r. wykazana została strata z wyceny zobowiązań na poziomie poziomu 392 tys. zł. Wysoka wartość tej korekty wynikała przede wszystkim ze zmiany stawek inflacji (z 2,6% w 2010 r. do 4,3% w 2011 r.) przyjętych do aktualizacji wartości bieżącej zobowiązań z tytułu umów zawartych z Seniorami. W I pół. 2012 r. Grupa Kapitałowa nie zanotowała straty z tytułu wyceny zobowiązań.

Wzrost liczby zawartych umów hipoteki odwróconej w 2011 r. i w I pół. 2012 r. spowodował również wzrost kosztów odsetkowych związanych z płatnościami rent dla Seniorów w relacji do okresów porównywalnych. Wartość odsetek z tego

tytułu wzrosła z poziomu 34 tys. zł w 2010 r. do 142 tys. zł w 2011 r., natomiast wartość odsetek w I pół. 2012 r. wyniosła 169 tys. zł w relacji do 51 tys. zł w I pół. 2011 r.

W latach 2010-2011 Grupa Kapitałowa zanotowała stratę na poziomie operacyjnym wynoszącą odpowiednio 421 tys. zł i 2 995 tys. zł. Poza przychodami i kosztami związanymi bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty Grupa Kapitałowa zanotowała wzrost kosztów związanych z bieżącym funkcjonowaniem spółek. W zasadzie wszystkie pozycje kosztów operacyjnych charakteryzowały się wysoką dynamiką wzrostu w 2011 r. Osiągnięcie wiodącej pozycji rynkowej zgodnie z przyjętą przez Fundusz strategią rozwoju związane było ze wzrostem kosztów reklamy i marketingu oraz z wzrostem kosztów rozbudowanej w 2011 r. sieci oddziałów Funduszu w największych miastach w Polsce. Ponad 3,5-krotny wzrost kosztów usług obcych z poziomu 684 tys. zł w 2010 r. do poziomu 2 478 tys. zł w 2011 r. wynikał ze wzrostu kosztów wynajmu lokali, w których mieszczą się oddziały Funduszu oraz kosztów usług doradczych. Wzrost liczby oddziałów pociągnął za sobą wzrost kosztów zatrudnienia pracowników oddziałów, co w znacznej mierze przełożyło się na wzrost kosztów wynagrodzeń z poziomu 301 tys. zł w 2010 r. do poziomu 1 399 tys. zł w 2011 r. Wzrost pozostałych kosztów rodzajowych w 2011 r. do poziomu 2 531 tys. zł wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów reklamy. W I pół. 2011 r. FH Dom przeprowadził trzy telewizyjne kampanie reklamowe o zasięgu ogólnopolskim. W pozycji pozostałych przychodów operacyjnych w 2010 r. i pozostałych kosztów operacyjnych w 2011 r. Grupa Kapitałowa wykazała głównie korekty z tytułu podatku VAT. Struktura kosztów w I pół. 2012 r. była zbliżona do udziału poszczególnych grup kosztów operacyjnych w 2011 r. Wysoką dynamikę osiągnęły pozycje usług obcych – głównie koszty najmu lokali i usług doradczych. W pierwszym półroczu 2012 r. FH Dom poniósł również wysokie wydatki związane z ogólnopolską kampanią reklamową w telewizji. Grupa Kapitałowa w wyniku wykupienia przez Seniora jednej z umów zanotowała korektę przychodu rozpoznanego w 2011 r. z tytułu aktualizacji nieruchomości do wartości rynkowej w wysokości 73 tys. zł w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Strata operacyjna w I pół. 2012 r. wyniosła 1 019 tys. zł i była niższa, niż w tym samym okresie roku poprzedniego o 442 tys. zł.

Przychody finansowe, na poziomie 29 tys. zł w 2010 r. i na poziomie 66 tys. zł w 2011 r. w okresie objętym analizą obejmują przychody odsetkowe z lokat krótkoterminowych i środków pieniężnych na rachunkach bankowych. Do głównych pozycji kosztów finansowych, których wartość w latach 2010-2011 wyniosła odpowiednio 48 tys. zł i 145 tys. zł zaliczyć należy przede wszystkim koszty związane z obsługą zadłużenia – pożyczkami i umowami leasingu finansowego środków transportu. W I pół. 2012 r. wartość przychodów finansowych wyniosła 19 tys. zł, a koszty odsetkowe ukształtowały się na poziomie 264 tys. zł. Wzrost kosztów odsetkowych w I pół. 2012 związany był z zaciągnięciem zobowiązania w wysokości 3 000 tys. zł z tytułu umowy kredytu w I kw. 2012 r.

W wyniku realizacji strategii intensywnego rozwoju organicznego Grupa Kapitałowa wykazała stratę netto na poziomie 141 tys. zł w 2010 r. i 3 422 tys. zł w 2011 r. W I pół. 2012 r. strata netto wyniosła 1 354 tys. zł i była nieznacznie niższa od straty netto z okresu I pół. roku poprzedniego.

Analiza rentowności

W poniższej tabeli przedstawiono wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej obliczone w oparciu o skonsolidowane dane finansowe za lata 2010-2011 oraz za okres I pół. 2011 r. i I pół. 2012 r.

Tabela. Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za lata 2010-2011 oraz za I pół. 2011 r. i I pół. 2012 r.

(w %)	**I pół. 2012**	**I pół. 2011**	**2011**	**2010**
Rentowność EBITDA	-34,2%	-78,2%	-66,1%	-8,3%
Rentowność na działalności operacyjnej	-38,0%	-81,5%	-69,7%	-9,2%
Rentowność zysku netto	-46,4%	-80,0%	-71,3%	-9,0%
Stopa zwrotu z kapitałów własnych	-	-	-65,3%	-5,3%
Stopa zwrotu z aktywów	-	-	-27,0%	-3,1%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

Analizę rentowności Grupy przeprowadzono na podstawie następujących wskaźników:

- *Rentowność EBITDA: zysk (strata) z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację / przychody ze sprzedaży;*
- *Rentowność EBIT: zysk (strata) z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży;*
- *Rentowność zysku netto: zysk (strata) netto za / przychody ze sprzedaży;*
- *Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE): zysk (strata) netto za rok obrotowy / kapitał własny na koniec roku;*
- *Stopa zwrotu z aktywów (ROA): zysk (strata) netto za rok obrotowy / wartość aktywów na koniec roku.*

Grupa Kapitałowa nie osiągnęła historycznie dodatnich poziomów rentowności.

Pomimo wzrostu liczby podpisanych umów z Seniorami w 2011 r. Grupa Kapitałowa zanotowała pogorszenie wskaźników rentowności na poziomie operacyjnym, EBITDA i zysku netto odpowiednio z poziomu -8,3%, -9,2% i -9,0% w 2010 r. do -66,1%, -69,7% i -71,3% w 2011 r. W istotnej mierze było to skutkiem wzrostu kosztów rozbudowanej sieci dystrybucji i kosztów poniesionych na reklamę i promocję usług, co pozwoliło Grupie Kapitałowej ugruntować wiodącą pozycję na rynku i uzyskać statusu najbardziej rozpoznawalnej marki związanej usługami hipoteki odwróconej w Polsce.

W I pół. 2012 r. wskaźniki rentowności, pomimo ujemnych poziomów, uległy poprawie w porównaniu do I pół. 2011 r. i w porównaniu do rentowności obserwowanej w całym 2011 r.

Ujemna rentowność netto w analizowanym okresie przełożyła się na ujemną wartość stóp zwrotu z kapitałów własnych i aktywów w latach 2010-2011.

Suma bilansowa, aktywa i kapitały własne

W poniższych tabelach zaprezentowano aktywa oraz pasywa Grupy Kapitałowej FH Dom S.A.

Tabela. Aktywa Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. – stan na koniec 2010 r. i 2011 r., na koniec I pół. 2011 r. oraz I pół. 2012 r.

	I pół. 2012		**I pół. 2011**		**2011**		**2010**	
(w tys. zł)	wartość	*udział (w %)*	wartość	*udział (w %)*	wartość	*udział (w %)*	wartość	*udział (w %)*
Aktywa trwałe	**15 450**	***94,2%***	**7 295**	***73,7%***	**11 165**	***87,9%***	**3 142**	***69,4%***
Wartości niematerialne i prawne	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*
Rzeczowe aktywa trwałe	1 240	*7,6%*	1 305	*13,2%*	1 316	*10,4%*	315	*7,0%*
Należności długoterminowe	129	*0,8%*	120	*1,2%*	127	*1,0%*	86	*1,9%*
Inwestycje długoterminowe	14 071	*85,8%*	5 550	*56,1%*	9 712	*76,5%*	2 624	*58,0%*
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	*0,1%*	320	*3,2%*	11	*0,1%*	117	*2,6%*
Aktywa obrotowe	**943**	***5,8%***	**2 602**	***26,3%***	**1 531**	***12,1%***	**1 384**	***30,6%***
Zapasy	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*
Należności krótkoterminowe	381	*2,3%*	909	*9,2%*	807	*6,4%*	246	*5,4%*
Inwestycje krótkoterminowe	420	*2,6%*	1 516	*15,3%*	527	*4,1%*	1 035	*22,9%*
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	142	*0,9%*	177	*1,8%*	196	*1,5%*	104	*2,3%*
Aktywa razem	**16 393**	***100,0%***	**9 897**	***100,0%***	**12 696**	***100,0%***	**4 527**	***100,0%***

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

Grupa Kapitałowa w latach 2010-2011 oraz na koniec I pół. 2012 r. posiadała sumę bilansową wynoszącą odpowiednio: 4 527 tys. zł, 12 696 tys. zł oraz 16 393 tys. zł.

Największy udział w aktywach Grupy Kapitałowej stanowiły w analizowanym okresie inwestycje długoterminowe – nieruchomości mieszkalne, nabyte w ramach realizacji umów renty odpłatnej albo dożywocia. Na koniec 2010 r. Fundusz posiadał 13 nieruchomości o łącznej wartości 2 624 tys. zł – wycenionych w wartości godziwej (z uwzględnieniem prawa dożywocia), co stanowiło 58,0% wszystkich aktywów. Udział inwestycji w nieruchomości na koniec 2011 r. w sumie bilansowej wzrósł do 76,5% i kształtował się na poziomie 9 712 tys. zł, w wyniku wzrostu łącznej liczby nieruchomości do 64. Wartość rzeczowych aktywów trwałych wrosła z poziomu 315 tys. zł na koniec 2010 r. do poziomu 1 316 tys. zł na koniec 2011 r. Na koniec 2011 r. największy udział w tej pozycji miały inwestycje w przygotowanie i wyposażenie lokali sieci sprzedaży Funduszu w kwocie 746 tys. zł oraz środki transportu w kwocie 498 tys. zł. Grupa Kapitałowa dokonywała również inwestycji w sprzęt i oprogramowanie komputerowe przeznaczonych na wyposażenie oddziałów, ale łączna wartość tych wydatków (ok. 70 tys. zł w 2011 r.) stanowiła w całości koszty okresu. Łączny udział aktywów trwałych wzrósł z 69,4% na koniec 2010 r. do poziomu 87,9% na koniec 2011 r. Na koniec I pół. 2012 r. wartość inwestycji długoterminowych (nieruchomości) zanotowała wzrost wartości do kwoty 14 071 tys. zł, w wyniku dalszego wzrostu liczby zawartych umów z Seniorami do 93. Kontynuowany był również proces inwestycyjny w rozbudowę sieci oddziałów – m.in. powstanie nowego oddziału w Lublinie.

Największy udział w aktywach obrotowych Grupy Kapitałowej na koniec 2010 r. stanowiły środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 1 035 tys. zł – blisko ¼ wszystkich aktywów. Ich udział na koniec 2011 r. spadł do poziomu 527 tys. zł co stanowiło tylko 4,1% sumy bilansowej. W pozycji należności krótkoterminowe główny udział stanowiły należności z tytułu podatku VAT, a ich łączna wartość wzrosła z poziomu 246 tys. zł na koniec 2010 r. do 807 tys. zł na koniec 2011 r., co stanowiło odpowiednio 5,4% i 6,4% sumy bilansowej. W I pół. 2012 r. spadła nieznacznie wartości środków pieniężnych do poziomu 420 tys. zł (2,6% wartości aktywów) jak również znacznemu zmniejszeniu uległa wartość należności – uzyskano zwrot podatku VAT.

Tabela. Pasywa Grupy Kapitałowej FH Dom S.A.– stan na koniec 2010 r. i 2011 r., na koniec I pół. 2011 r. oraz I pół. 2012 r.

	I pół. 2012		**I pół. 2011**		**2011**		**2010**	
(w tys. zł)	wartość	*udział (w %)*	wartość	*udział (w %)*	wartość	*udział (w %)*	wartość	*udział (w %)*
Kapitały własne	**3 890**	***23,7%***	**7 144**	***72,2%***	**5 244**	***41,3%***	**2 666**	***58,9%***
Kapitał zakładowy	225	*1,4%*	225	*2,3%*	225	*1,8%*	150	*3,3%*
Kapitał zapasowy	8 825	*53,8%*	8 825	*89,2%*	8 825	*69,5%*	2 900	*64,1%*

Zysk / (strata) netto z lat ubiegłych	(3 806)	-	(384)	-	(384)	-	(243)	-
Zysk / (strata) netto	(1 354)	-	(1 523)	-	(3 422)	-	(141)	-
Kapitał mniejszości	**0**	***0,0%***	**0**	***0,0%***	**0**	***0,0%***	**0**	***0,0%***
Rezerwy na zobowiązania	**55**	***0,3%***	**473**	***4,8%***	**122**	***1,0%***	**178**	***3,9%***
Zobowiązania długoterminowe	**7 360**	***44,9%***	**1 556**	***15,7%***	**3 506**	***27,6%***	**679**	***15,0%***
Pożyczki i kredyty	2 650	*16,2%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*	0	*0,0%*
Pozostałe zob. oprocentowane (leasing)	200	*1,2%*	310	*3,1%*	285	*2,2%*	142	*3,1%*
Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	4 510	*27,5%*	1 246	*12,6%*	3 220	*25,4%*	537	*11,9%*
Zobowiązania krótkoterminowe	**4 940**	***30,1%***	**724**	***7,3%***	**3 825**	***30,1%***	**1 003**	***22,2%***
Pożyczki i kredyty	3 580	*21,8%*	0	*0,0%*	3 078	*24,2%*	116	*2,6%*
Pozostałe zob. oprocentowane (leasing)	167	*1,0%*	124	*1,3%*	158	*1,2%*	29	*0,6%*
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	216	*1,3%*	255	*2,6%*	149	*1,2%*	248	*5,5%*
Krótkoterminowe zob. z tytułu dostaw i usług	561	*3,4%*	254	*2,6%*	374	*2,9%*	577	*12,7%*
Pozostałe zob. krótkoterminowe	416	*2,5%*	91	*0,9%*	66	*0,5%*	33	*0,7%*
Rozliczenia międzyokresowe	**148**	***0,9%***	**0**	***0,0%***	**0**	***0,0%***	**0**	***0,0%***
Pasywa razem	**16 393**	***100,0%***	**9 897**	***100,0%***	**12 696**	***100,0%***	**4 527**	***100,0%***

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

W latach 2010-2011 Grupa Kapitałowa finansowała swój rozwój w głównej mierze ze środków pochodzących od udziałowców. W roku 2010 Grupa Kapitałowa dokonała emisji udziałów, w wyniku której podwyższeniu uległ kapitał zakładowy z 50 tys. zł do 100 tys. zł, a z tytułu zapłaty za udziały powyżej wartości nominalnej 2 900 tys. zł zasiliło kapitał zapasowy FH Dom Sp. z o.o. W 2011 r. nastąpiło przekształcenie jednostki dominującej Grupy Kapitałowej w spółkę akcyjną poprzedzone podwyższeniem kapitału zakładowego o 75 tys. zł i kapitału zapasowego o kwotę 5 925 tys. zł (agio). Grupa Kapitałowa w latach 2010-2011 osiągnęła stratę netto w wysokości odpowiednio 141 tys. zł i 3 422 tys. zł, co wpłynęło na zmniejszenie wartości skonsolidowanych kapitałów własnych. Udział kapitałów własnych w strukturze finansowania spadł z poziomu 58,9% na koniec 2010 r. do poziomu 41,3% na koniec 2011 r. W wyniku straty netto za I pół. 2012 r. udział kapitałów własnych spadł do poziomu 23,7%.

W 2010 r. Grupa Kapitałowa korzystała z oprocentowanego finansowania dłużnego w bardzo ograniczonym zakresie. Poza zawartymi umowami leasingu finansowego na zakup środków transportu (łącznie wartość zobowiązań z tego tytułu wyniosła 171 tys. zł na koniec roku) Grupa Kapitałowa korzystała z umowy pożyczki od udziałowców, której stan na koniec roku wyniósł 116 tys. zł. W 2011 r. Grupa Kapitałowa zaciągnęła dodatkowe finansowanie dłużne od swoich udziałowców – pożyczkę, której wartość na koniec grudnia kształtowała się na poziomie 3 078 tys. zł, co stanowiło 24,2% sumy bilansowej oraz zwiększyła liczbę umów leasingu finansowego, których łączna wartość na koniec 2011 roku wyniosła 443 tys. zł. Dodatkowo w pasywach bilansu na koniec 2010 r. rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu płatności rent dożywotnich w łącznej wysokości 785 tys. zł, a ich wartość na koniec 2011 r. wzrosła (głównie w wyniku zwiększenia liczby obowiązujących umów dożywocia) do poziomu 3 369 tys. zł, co stanowiło odpowiednio 17,3% i 26,5% sumy bilansowej w tych latach. Wartość zobowiązań z tytułu tych umów wzrosła na koniec I pół. 2012 r. do poziomu 4 726 tys. zł, co stanowiło 28,8% sumy bilansowej. W I kw. 2012 r. Grupa Kapitałowa zawarła również umowę kredytu o wartości 3 000 tys. zł. Łączny udział kredytów i pożyczek w sumie bilansowej na koniec I pół. 2012 r. wyniósł 38,0%.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług spadła z poziomu 577 tys. zł (12,7% wartości sumy bilansowej) na koniec 2010 r. do poziomu 374 tys. zł (2,9% wartości pasywów) na koniec 2011 r. Na koniec I pół. 2012 r. wartość tych zobowiązań wyniosła 561 tys. zł, co stanowiło 3,4% sumy bilansowej.

Analiza płynności finansowej oraz zadłużenia

W poniższej tabeli zaprezentowano wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej w analizowanym okresie.

Tabela. Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. - lata 2010 i 2011, I pół. 2011 r. oraz I pół. 2012 r.

(x)	**I pół. 2012**	**I pół. 2011**	**2011**	**2010**
Wskaźnik płynności bieżącej	0,2	3,6	0,4	1,4
Wskaźnik płynności szybkiej	0,2	3,6	0,4	1,4
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,1	2,1	0,1	1,0

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

Ocena płynności została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- *Wskaźnik płynności bieżącej: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe;*
- *Wskaźnik płynności szybkiej: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe;*
- *Wskaźnik płynności natychmiastowej: inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe.*

Na koniec 2010 r. wszystkie wskaźniki płynności osiągnęły bezpieczne poziomy. W głównej mierze wysoka wartość aktywów obrotowych w relacji do zobowiązań pozostających do spłaty w terminie 12 miesięcy wynikała z wysokiego poziomu gotówki pozyskanej od udziałowców. Wartość wskaźnika płynności natychmiastowej na koniec 2010 r. powyżej 1,0 oznaczał, że gotówka zgromadzona na rachunkach i lokatach pozwalała na natychmiastową spłatę wszystkich zobowiązań krótkoterminowych. -Wysokie wskaźniki płynności na koniec I pół. 2011 r. były wynikiem dokonanego podwyższenia kapitału i pozyskania środków pieniężnych, których wartość na koniec kwartału wyniosła 1 516 tys. zł. Wartość wskaźników na koniec 2011 r. uległa pogorszeniu, co związane było ze wzrostem skali działalności (rosnącymi kosztami okresu i wzrostem spłat zobowiązań z tytułu zawartych umów z Seniorami) i znacznym wykorzystaniem środków pieniężnych w ciągu roku. Dodatkowo w 2011 r. Grupa Kapitałowa pozyskała krótkoterminowe środki finansowe z pożyczki od udziałowców na finansowanie bieżącej działalności, natomiast po stronie aktywów krótkoterminowych, poza zmniejszeniem środków pieniężnych, wrósł poziom należności krótkoterminowych – związanych z podatkiem VAT. Na koniec I pół. 2012 r. wskaźniki płynności ukształtowały się na poziomie zbliżonym do ich wartości z końca 2011 r., co wynikało głównie z faktu wykorzystania środków pozyskanych od udziałowców i wzrostem finansowania krótkoterminowego.

Tabela. Zadłużenie Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. stan na koniec 2010 r. i 2011 r., I pół. 2011 r. oraz I pół. 2012 r.

(w tys. zł)	**I pół. 2012**	**I pół. 2011**	**2011**	**2010**
Rezerwy na zobowiązania	55	473	122	178
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	7 360	1 556	3 506	679
- kredyty i pożyczki	2 650	0	0	0
- zobowiązania z tytułu leasingu	200	310	285	142
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	4 940	724	3 825	1 003
- kredyty i pożyczki	3 580	0	3 078	116
- zobowiązania z tytułu leasingu	167	124	158	29
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (w %) *	75,4%	27,8%	58,7%	41,1%
Zadłużenie oprocentowane / (gotówka) netto	6 177	(1 082)	2 995	(748)

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

* obejmuje również zobowiązania z tytułu umów rent i dożywocia

Analizę struktury zadłużenia Grupy przeprowadzono w oparciu o następujące wskaźniki:

- *Wskaźnik ogólnego zadłużenia: łączne zobowiązania / suma pasywów;*
- *Wskaźnik zadłużenia oprocentowanego netto: zadłużenie oprocentowane ogółem – środki pieniężne.*

Grupa Kapitałowa na koniec 2010 r. nie wykazywała innych zobowiązań z tytułu zadłużenia oprocentowanego poza umowami leasingu środków transportu (łącznie wartość tych zobowiązań wyniosła 171 tys. zł) oraz pożyczką krótkoterminową od udziałowców (116 tys. zł). W wyniku pozyskania finansowania głównie ze środków pochodzących z emisji udziałów wartość środków pieniężnych na rachunkach i lokatach przewyższała wartość zobowiązań oprocentowanych ogółem o 863 tys. zł na koniec 2010 r., a ogólny wskaźnik zadłużenia kształtował się na poziomie 41,1%. Na koniec I kw. 2011 r. wartość gotówki netto wzrosła w wyniku przeprowadzonego podwyższenia kapitału przez udziałowców, pomimo wzrostu zobowiązań z tytułu umów leasingu, co wpłynęło na zmniejszenie wskaźnika zadłużenia do poziomu 22,1%. W 2011 r., poza środkami pozyskanymi z kolejnej emisji udziałów, finansowanie aktywów i bieżącej działalności Grupy Kapitałowej pochodziło z pożyczek udzielonych przez udziałowców, których wartość na koniec 2011 roku kształtowała się na poziomie 3 078 tys. zł. W wyniku zaciągniętego zobowiązania z tytułu pożyczki od udziałowców wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 58,7% na koniec 2011 r., co miało również wpływ na pojawienie się zadłużenia oprocentowanego netto Grupy Kapitałowej w wysokości 2 995 tys. zł na koniec 2011 r. Dodatkowe środki finansowe pozyskane w wysokości 3 000 tys. zł z tytułu umowy kredytowej przyczyniły się do dalszego wzrostu wartości zadłużenia oprocentowanego do poziomu 6 177 tys. zł i wskaźnika zadłużenia do wartości 75,4% na koniec I pół. 2012 r. Na wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia wpływ miał również systematyczny wzrost wartości zobowiązań z tytułu rosnącej liczby zawartych przez Grupę Kapitałową umów dożywocia, jak również generowane straty netto pomniejszające wartość kapitałów własnych.

Przepływy środków pieniężnych

W poniższej tabeli zaprezentowano przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. w analizowanym okresie.

Tabela. Przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. w latach 2010-2011 oraz w I pół. 2012 r. i I pół. 2011 r.

(w tys. zł)	**I pół. 2012**	**I pół. 2011**	**2011**	**2010**
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	**-2 649**	**-4 102**	**-7 993**	**-1 527**

Zysk (strata) netto	**-1 354**	**-1 523**	**-3 422**	**-141**
Korekty razem:	**-1 295**	**-2 580**	**-4 570**	**-1 386**
Amortyzacja	109	62	168	14
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	341	52	272	80
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 838	-1 894	-4 191	-1 572
Zmiana stanu rezerw	-67	-9	-56	156
Zmiana stanu zapasów	0	0	0	0
Zmiana stanu należności	425	-696	-598	-330
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	531	-135	-65	483
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	203	49	14	-216
Inne korekty działalności operacyjnej	0	-9	-114	0
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	**171**	**-835**	**-338**	**-34**
Wpływy	**211**	**0**	**531**	**1**
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	210	0	530	0
Inne wpływy inwestycyjne	1	0	1	1
Wydatki	**40**	**835**	**869**	**35**
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	32	821	853	35
Na aktywa finansowe	0	14	14	0
Inne wydatki inwestycyjne	8	0	2	0
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	**2 365**	**5 419**	**7 822**	**2 595**
Wpływy	**3 000**	**6 000**	**9 000**	**3 160**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	6 000	6 000	3 000
Kredyty i pożyczki	3 000	0	0	160
Inne wpływy finansowe	0	0	3 000	0
Wydatki	**635**	**581**	**1 178**	**565**
Spłaty kredytów i pożyczek	0	116	116	349
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	370	338	715	127
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	77	75	153	9
Odsetki	189	52	194	80
Przepływy pieniężne netto razem	**-114**	**481**	**-509**	**1 035**

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej FH Dom S.A. za rok 2011 i za I pół. 2012 r.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w latach 2010-2011 były ujemne i wyniosły odpowiednio – 1 527 tys. zł i - 7 993 tys. zł. Poza wygenerowaną stratą netto w wysokości 141 tys. zł w 2010 r. i 3 422 tys. zł w 2011 r. na ujemne saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej wpływ miało skorygowanie wyniku o wartość zysku z działalności inwestycyjnej (niegotówkowego) wynikającego z dokonywanych wycen nieruchomości do wartości godziwej. Dodatkowo w 2011 r. Grupa Kapitałowa odnotowała negatywny efekt zmiany kapitału obrotowego. W I pół. 2012 r. wartość operacyjnych przepływów pieniężnych wynosząca -2 649 tys. zł wynikała częściowo z zanotowanej straty netto wygenerowanej w tym okresie na poziomie -1 354 tys. zł oraz korekt o łącznej wartości – 1 295 tys. zł. Wartość korekt z tytułu aktualizacji wartości inwestycji (- 2 838 tys. zł) została w części zrównoważona dodatnim bilansem zmiany kapitału obrotowego (m. in. w wyniku odzyskania należności z tytułu podatku VAT oraz wzrostem wartości zobowiązań).

Wartość przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w latach 2010-2011 była ujemna i wyniosła odpowiednio -338 tys. zł i -34 tys. zł. Grupa Kapitałowa realizowała w 2011 r. intensywny plan rozbudowy sieci oddziałów, czego efektem był wydatki inwestycyjne w kwocie 853 tys. zł, głównie na remont i wyposażenie lokali. Ponadto w 2011 r. Grupa Kapitałowa wygenerowała dodatni strumień środków pieniężnych ze sprzedaży dwóch nieruchomości o łącznej wartości 530 tys. zł., a w

I pół. 2012 r. wpływy z tego tytułu wyniosły w kwocie 210 tys. zł (sprzedaż jednej z nieruchomości), co wpłynęło na dodatnią wartość przepływy z działalności inwestycyjnej w I pół 2012 r.

W analizowanym okresie z uwagi na wysokie wydatki związane z realizacją strategii rozwoju Grupa Kapitałowa pozyskała środki pieniężne z dwóch podwyższeń kapitału, w kwocie 3 000 tys. zł w 2010 r. i w kwocie 6 000 tys. zł w 2011 r. Dodatkowym źródłem finansowania działalności były również pożyczki od udziałowców, w szczególności pożyczka od udziałowców w kwocie 3 000 tys. zł pozyskana w 2011 r. W 2010 r. wartość zobowiązań wypłaconych Seniorom i kosztów związanych z nabyciem nieruchomości wyniosła 127 tys. zł, a w roku 2011 wartość tych świadczeń osiągnęła poziom 715 tys. zł, co związane było ze wzrostem liczby podpisanych umów dożywocia. W latach 2010-2011 Grupa Kapitałowa zanotowała również wydatki związane ze spłatą zobowiązań z tytułu umów leasingu, odpowiednio w kwocie 9 tys. zł i 153 tys. zł oraz spłatą pożyczek odpowiednio w kwocie 349 tys. zł i 116 tys. zł. W analizowanym okresie wartość zapłaconych odsetek od zobowiązań kształtowała się na poziomie 80 tys. zł w 2010 r. i 194 tys. zł w 2011 r. W I pół. 2012 r. Emitent pozyskał dodatkowe środki pieniężne w wyniku zawartej z Bankiem Pocztowym umowy kredytu w kwocie 3 000 tys. zł (zobowiązanie zostało zaciągnięte w I kw. 2012 r.). Wydatki finansowe w okresie I pół. 2012 r. związane były ze spłatą zobowiązań z tytułu umów rent i dożywocia (370 tys. zł) oraz spłatą rat leasingu (77 tys. zł) i odsetek od zobowiązań (189 tys. zł).

6.15 Cele emisji

Emitent pozyskał z oferty Akcji serii B środki pieniężne w wysokości ok. 7,2 mln zł (po uwzględnieniu kosztów emisji) z przeznaczeniem dalszego rozwoju działalności w zakresie obecnie oferowanych usług hipoteki odwróconej. W szczególności Grupa Kapitałowa zamierza wydatkować pozyskane środki na następujące cele:

Cel emisji	Kwota wydatków
1. Intensywna reklama / budowa marki wśród Seniorów w kanałach ATL i BTL z największym udziałem wydatków na przygotowanie i emisję spotów telewizyjnych	4,7mln zł
2. Prowadzenie i otwieranie nowych Klubów Seniora DOM w największych miastach w Polsce, organizowanie Warsztatów Aktywnego Seniora (działań społecznościowych skoncentrowanych wokół oddziałów Emitenta)	0,5 mln zł
3. Rozwój i utrzymanie sieci sprzedaży	1,5 mln zł
4. Rozwój systemów informatycznych - narzędzia klasy CRM do podnoszenia jakości obsługi procesu pozyskania klientów	0,5 mln zł
Razem	**7,2 mln zł**

Środki finansowe pozyskane z emisji Akcji serii B, do czasu całkowitej realizacji celu emisji mogą czasowo w niewielkim stopniu zwiększyć kapitał obrotowy Emitenta, a także mogą być lokowane w instrumenty finansowe o ograniczonym ryzyku (lokaty bankowe).

6.16 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Do głównych inwestycji krajowych Grupy Kapitałowej Emitenta należy zaliczyć nakłady na wyposażenie biur w związku z rozbudową sieci oddziałów.

Grupa Kapitałowa Emitenta nie prowadzi działalności poza terytorium Polski, w związku z tym nie dokonała inwestycji za granicą.

W I półroczu 2012 r. łączne wydatki inwestycyjne poniesione przez Grupę Kapitałową Emitenta wyniosły 32 tys. zł.

Nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę Kapitałową Emitenta w roku 2011 wyniosły 853 tys. zł, z czego największą pozycję stanowiła kwota 676 tys. zł przeznaczona na budowę sieci oddziałów, przy czym dodatkowe nakłady związane z nabyciem sprzętu komputerowego i oprogramowania zostały zaliczone jednorazowo w koszty okresu.

Nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę Kapitałową Emitenta w roku 2010 wyniosły 34 tys. zł.

6.17 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

Wobec Spółki nie toczy się żadne postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne.

6.18 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Wobec Spółki nie toczy się żadne postępowanie ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne.

6.19 Informacja na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły i aktualnie nie toczą się żadne postępowania arbitrażowe, które mogły mieć, miały lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Według wiedzy Emitenta mało prawdopodobne jest, aby wobec Emitenta zostały wszczęte jakiekolwiek postępowania arbitrażowe, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Wśród postępowań sądowych i przed organami administracji rządowej Emitent wskazuje na następujące postępowanie za okres obejmujący ostatnie 12 miesięcy, które może mieć istotny wpływ na sytuację finansową Spółki i Grupy Kapitałowej:

Sprawa z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko podmiotowi zależnemu od Emitenta w sprawie stosowania przez Emitenta klauzul abuzywnych

W dniu 30 sierpnia 2011 roku powód, tj. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania następujących postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna S.K.A. (pozwany):

1. *„Strony zastrzegają, że Spółce przysługuje prawo do odstąpienie od niniejszej umowy. (…) Spółka może skorzystać z umownego prawa odstąpienie w terminie 31 dni od dnia sporządzenia Raportu (…) najpóźniej do dnia …. 2011 r. Strony zastrzegają, że Uprawnionej przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej dożywocia, jeżeli wysokość Renty dożywotniej okaże się niższa niż kwota ….. zł brutto miesięcznie (…). Uprawniona może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 7 dni od dnia dostarczenia Raportu (…) najpóźniej do dnia …. 2011 r. (…) Uprawnionej ponadto przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej w każdym innym wypadku, wedle wyboru Uprawnionej w terminie do dnia zawarcia przez Strony umowy przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że prawo to można wykonać tylko za zapłatą odstępnego w wysokości 3.000 złotych” (§ 3 pkt 3, 4, i 6 „Przedwstępnej umowy o dożywocie”),*
2. *„Strony zobowiązują się, że w wypadku zwłoki Spółki w zapłacie świadczenia pieniężnego, o którym mowa w pkt. 2 a) niniejszego ustępu, przekraczającej 31 dni, na żądanie Uprawnionej przystąpią do zawarcia umowy, mocą której niniejsza Umowa o Dożywocie zostanie rozwiązana. Uprawniona może zgłosić żądanie rozwiązania Umowy o Dożywocie nie później niż w terminie 91 dni od dnia zwłoki. Żądanie rozwiązania umowy winno zostać zgłoszone na piśmie pod rygorem nieważności. Porozumienie w przedmiocie rozwiązania Umowy o Dożywocie zostanie zawarte w formie aktu notarialnego. Termin aktu zostanie ustalony przez Strony. Koszty tegoż aktu poniesie Uprawniona” (§ 2 pkt 6 „Umowy o dożywocie”),*
3. *„Fundusz może wezwać Uprawnioną do złożenia oświadczenia w przedmiocie zrzeczenia się Służebności Osobistej Mieszkania. W wypadku zrzeczenia się przez Uprawnioną Służebności Osobistej Mieszkania, Fundusz wypłaci Uprawnionej odpowiednie wynagrodzenie” (§ 4 pkt 2 lit. a zd. 3 „Umowy o dożywocie”),*

4. *„Przyjecie na mieszkanie osoby trzeciej może dotyczyć jedynie małżonka lub małoletniego dziecka Uprawnionej. Inna osoba może zostać przyjęta tylko wtedy, gdy jest przez Uprawnioną utrzymywania i zarazem niezbędna dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego (…). Fundusz może, w przypadku braku zgody na przyjęcie osoby trzeciej, wskazanej przez uprawnioną, a gdy przyjęcie takiej osoby jest konieczne dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego, wyznaczyć odpowiednią osobę, która będzie pomagała Uprawnionej w prowadzeniu tegoż gospodarstwa lub wedle własnego wyrobu, pokryć koszty opieki sprawowanej przez inną osobę trzecią (…)" (§ 4 pkt 2 lit. b zd. 3, 4 i 6 „Umowy o dożywocie),*
5. *„W każdym wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z (…) niniejszej umowy, w tym w szczególności zobowiązania wymienionego w (…) Uprawniona zobowiązuje się zapłacić Funduszowi kwotę …. ……. zł tytułem kary pieniężnej. Kara pieniężna należy się Funduszowi bez względu na wysokość poniesionej przezeń szkody i nie jest karą umowną w rozumieniu art. 483 kodeksu cywilnego. Tym samym obowiązek zapłacenia kary pieniężnej nie jest uzależniony od wykazania istnienia jakiejkolwiek szkody po stronie Funduszu. Żądanie zapłacenia kary pieniężnej wskazanej w niniejszym ustępie jest ponadto całkowicie niezależne od wszelkich innych roszczeń odszkodowawczych, które mogą być podnoszone przez Funduszu w związku z naruszeniem przez Uprawnioną któregokolwiek z postanowień niniejszej umowy (…)" (§ 4 pkt 3 zd. 1-4 „Umowy o dożywocie")."*

W odpowiedzi na pozew, pozwany nie podzielił stanowiska powoda i wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany przedstawił środki dowodowe wskazujące na możliwość negocjowania postanowień umownych przez kontrahentów Spółki oraz odniósł się do brzmienia kwestionowanych postanowień umownych, przedstawiając argumentację odnośnie tego, iż nie posiadają one charakteru abuzywnego. Ponadto pozwany podkreślił, iż umowa dożywocia musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Pozwany i konsument – o ile tylko w toku negocjacji wypracują zgodne stanowisko w przedmiocie zawarcia umowy dożywocia, przekazują projekt umowy notariuszowi. Obowiązkiem zaś notariusza jest, zgodnie z art. 80 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 22, poz. 91 z późn. zm.; zwana dalej „Prawem o notariacie) czuwanie nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Zgodnie zaś z art. 80 § 3 Prawa o notariacie, notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Tym samym, przyjmując za powodem, stosownie do dyspozycji art. 81 w zakresie umów zawierających postanowienia umowne wskazane enumeratywnie w pozwie, notariusz winien był odmówić dokonania czynności prawnej przynajmniej w części jako czynności sprzecznej z prawem. Należy mieć także na względzie brzmienie art. 94 § 1 Prawa o notariacie, w myśl którego akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą.

Emitent informuje, iż po zakwestionowaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zapisów w umowach zawieranych przez Spółkę, zapisy te nie są przez Spółkę stosowane w umowach z Seniorami. Większość z zapisów nie była stosowana w dniu wniesienia pozwu, a pozew dotyczył umów stosowanych w latach ubiegłych. Pozostałe zapisy zostały zmodyfikowane z uwzględnieniem uwag Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jednocześnie w odpowiedzi na pozew Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Spółka wniosła o oddalenie powództwa, gdyż nie zgadza się z jego stanowiskiem.

Na dzień sporządzania niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zostały podjęte przez Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Ochrony Konkurencji i Konsumentów czynności zmierzające do wyznaczenia rozprawy głównej lub wydania wyroku w przedmiotowej sprawie.

Sprawa z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko podmiotowi zależnemu od Emitenta w sprawie stosowania przez Emitenta praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Dnia 31 lipca 2012 roku, na mocy decyzji Prezesa UOKiK czynności podejmowane w zakresie reklamy produktu oferowanego przez Emitenta uznano za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, jednocześnie stwierdzając ich zaniechanie przez Emitenta z dniem 1 stycznia 2011 roku. Decyzja dotyczyła skierowanego do konsumentów powyżej 65. roku życia przekazu reklamowego dotyczącego produktu o nazwie „renta hipoteczna" w postaci plakatu w formie sugerującej jego urzędowy charakter. Na Emitenta nałożona została kara pieniężna w wysokości 30.000 zł (trzydziestu tysięcy złotych). Spółka informuje, iż nie złożyła odwołania od powyższej decyzji i uiściła wyznaczoną karę.

6.20 Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Na dzień sporządzania Dokumentu Informacyjnego istnieją następujące zobowiązania istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta i Spółki Zależnej, związane w szczególności z kształtowaniem sytuacji ekonomicznej i finansowej Grupy Kapitałowej:

- kredyt obrotowy nieodnawialny w kwocie 3.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy wynikający z umowy kredytowej nr 1211-71353 z dnia 21 grudnia 2011 roku pomiędzy Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A., a Bankiem Pocztowym S.A. z siedzibą w Bydgoszczy. Kredyt został udzielony na okres do 48 miesięcy. Oprocentowanie WIBOR 1M + marża banku,
- umowa wekslowa z dnia 29 sierpnia 2011 roku pomiędzy Emitentem a Total FIZ S.A. z siedzibą w Warszawie regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ S.A. na kwotę 2.000.000,00 zł (słownie: dwóch milionów złotych). Zgodnie z umową weksel ten będzie płatny w 30 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami,
- umowa wekslowa z dnia 25 listopada 2011 roku pomiędzy Emitentem a Total FIZ S.A. z siedzibą w Warszawie regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego zupełnego na zlecenie Total FIZ S.A. na kwotę 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych). Zgodnie z umową weksel ten będzie płatny w 30 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami,
- umowa o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 roku pomiędzy Emitentem a spółką zależną FH Dom S.A. S.K.A. Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez FH Dom S.A. S.K.A. na rzecz Emitenta świadczenia usług zarządzania portfelem nieruchomości, zgodnie ze strategią inwestycyjną oraz świadczenia usług administracyjnych sekretariatu oraz biura,
- umowa świadczenia usług konsultingowych z dnia 4 kwietnia 2011 roku pomiędzy Emitentem a Memorim Consultants Ltd. Przedmiotem umowy jest odpłatne świadczenie przez Memorim Consultants Ltd. na rzecz Emitenta usług konsultingowych w zakresie doradztwa i zarządzania odnoszącego się do przedmiotu działalności gospodarczej Emitenta,
- umowa świadczenia usług konsultingowych z dnia 4 kwietnia 2011 roku pomiędzy Emitentem a Potemma Ltd. Przedmiotem umowy jest odpłatne świadczenie przez Potemma Ltd. na rzecz Emitenta usług konsultingowych w zakresie doradztwa i zarządzania odnoszącego się do przedmiotu działalności gospodarczej Emitenta.

Emitent nie kwalifikuje zobowiązań wobec Seniorów z tytułu zawartych umów dożywocia albo renty odpłatnej jako istotnych zobowiązań ze względu na fakt, iż te zobowiązania wynikają z podstawowej działalności Emitenta polegającej na świadczeniu usługi odwróconej hipoteki.

6.21 Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W opinii Zarządu Emitenta w okresie objętym sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub okoliczności mające wpływ na wyniki jej działalności gospodarczej.

6.22 Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w rozdziale 7

Po sporządzeniu sprawozdania finansowego za II kwartał 2012 r., stanowiącego część Dokumentu Informacyjnego, nie wystąpiły istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta, ani nie ujawniły się istotne informacje dla oceny sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta, z wyjątkiem wpływów z emisji Akcji serii B. W wyniki

przeprowadzonej oferty publicznej Akcji serii B Emitent pozyskał bowiem ok. 7,2 mln zł (po uwzględnieniu kosztów emisji), które przeznaczy na realizację celów emisyjnych. Spółka spodziewa się zwiększyć skalę działalności oraz przychody.

6.23 Informacje o osobach wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta: imię, nazwisko, zajmowane stanowisko oraz terminy upływu kadencji, na jaką zostali powołani

Zarząd

Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

W skład Zarządu Emitenta wchodzą obecnie:

1. Rober Majkowski
2. Michał Butscher

Członkowie Zarządu wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 5 lat. Kadencja obecnego Zarządu upływa 6 maja 2016 r.

Robert Majkowski - Prezes Zarządu

Lat 38. Pracuje na polskim rynku usług finansowych od 1997 r. W latach 1997-2003 pracował dla Grupy BRE Banku – w Skarbiec TFI oraz Skarbiec Asset Management Holding m.in. na stanowisku Dyrektora Generalnego odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing funduszy inwestycyjnych i emerytalnych Skarbca. W 2005 r. odpowiedzialny za reorganizację i rozwój Xelion Doradcy Finansowi – jednego z największych niezależnych doradców finansowych w Polsce. Absolwent Warszawskiej SGH oraz Politechniki Świętokrzyskiej. Ukończył studia podyplomowe z zakresu ubezpieczeń Warszawskiej Akademii Finansów we współpracy z John Cass London Business School.

Michał Butscher - Wiceprezes Zarządu

Lat 37. W wieku 18 lat założył, a następnie prowadził biuro tłumaczeń [busy b translations], które z czasem stało się jednym z największych graczy na polskim rynku. Później zakładał, prowadził lub zarządzał sprzedażą w szeregu przedsięwzięć z obszarów handlu, reklamy, mediów, inwestowania, energii odnawialnej, finansów i nieruchomości. Pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej Foksal NFI (obecnie BBI Zeneris NFI) oraz Miraculum SA. Studiował prawo na Uniwersytecie Warszawskim, Finanse i Bankowość oraz Zarządzanie i Marketing na SGH. Posiada dyplom Magistra Ekonomii.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.

W skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzą obecnie:

1. Tomasz Matczuk
2. Konrad Łapiński
3. Robert Przytuła
4. Piotr Mirosław Wieczorek
5. Marek Dybalski

Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres wspólnej kadencji, trwającej 3 lata. Kadencja członków Rady Nadzorczej: Tomasza Matczuka, Konrada Łapińskiego, Roberta Przytuły upływa 6 maja 2016 r. Kadencja członków Rady Nadzorczej: Piotra Mirosława Wieczorka, Marka Dybalskiego upływa 10 sierpnia 2015 r..

Tomasz Matczuk - Przewodniczący RN

Lat 37. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, od 2004 roku radca prawny. Na początku kariery zawodowej związany z Kancelarią Prawną Vogel Zaborowski Dubiński spółka cywilna, następnie pełnił funkcję Inspektor Nadzoru Wewnętrznego w SEB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Od 2004 roku prowadził indywidualną praktykę zawodową prowadzoną w formie Kancelarii Radcy Prawnego. Aktualnie wspólnik w Kancelarii Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna, a także wspólnik zarządzający w Kancelarii Finansowej Matczuk i Wojciechowski Spółka Jawna. Ponadto Pan Tomasz Matczuk jest udziałowcem spółki E Plus M Sp. z o.o. Pan Tomasz Matczuk był członkiem wielu rad nadzorczych między innymi w spółkach: GO Finance S.A., Hexus Capital

Management Polska S.A., Venicius Capital Advisers Sp. z o.o., a także Altus Corporate Finance S.A. Ponadto pełnił on również funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej w spółkach JAGO S.A., Trevica S.A. a także GO Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Aktualnie jest członkiem Rady Nadzorczej spółki pod firmą Rabat Service S.A. oraz pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny Dom SA a także Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółki pod firmą BOMI S.A. Ponadto Pan Tomasz Matczuk pełni funkcję Członka Zarządu Spółki Yield Sp.z o.o. a także Prezesem Zarządu Spółki Marina Cape Real Estate OOD.

Konrad Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

Lat 37. Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie - Finanse i bankowość. Na giełdzie inwestuje od 1993 r. Po zakończeniu studiów zatrudniony w Skarbiec TFI S.A. Przez pierwszy rok pracował jako analityk rynku akcji. Od stycznia 2002r. do czerwca 2008r. jako zarządzający funduszami związanymi z rynkiem akcji. Jego fundusze były wielokrotnie nagradzane jako najlepiej zarządzane w Polsce. Jest pomysłodawcą i współtwórcą funduszu Total FIZ S.A. - pierwszego funduszu w Polsce, który został utworzony z inicjatywy zarządzającego a nie TFI.

Robert Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

Lat 38. Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Matematyki Uniwersytetu Warszawskiego - Zastosowania Matematyki w Finansach i Ekonomii. Po studiach od sierpnia 1998r. zatrudniony w Wydziale Doradztwa Inwestycyjnego w Biurze Maklerskim BGŻ S.A., a od początku 2000r. jako analityk akcji. Od czerwca 2003r. do września 2008r. pracował w Skarbiec TFI S.A. - początkowo na stanowisku analityka akcji, a później jako Dyrektor Departamentu Analiz.

Piotr Mirosław Wieczorek

Lat 36. Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego. Jest adwokatem, członkiem Izby Adwokackiej w Warszawie. Doradzał wielu polskim i międzynarodowym przedsiębiorcom w przejmowaniu spółek, przedsiębiorstw i nieruchomości w Polsce oraz za granicą; kierował pracami zespołów prawników dokonujących analizy stanu prawnego nabywanych składników majątkowych. Na początku kariery zawodowej związany z Kancelarią Prawną Vogel Zaborowski Dubiński spółka cywilna. Aktualnie wspólnik w Kancelarii Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna. Był członkiem rady nadzorczej spółki pod firmą Pentegy S.A. oraz Trevica S.A. Obecnie nie pełni funkcji członka rady nadzorczej w innych spółkach.

Marek Dybalski

Lat 50. Posiada wykształcenie wyższe. Absolwent Politechniki Łódzkiej Wydział Mechaniczn. Studiów Podyplomowych prowadzonych przez Uniwersytet Warszawski – Zarządzanie Finansami oraz MBA prowadzonymi przez SGH oraz University Minnesota. W latach 1992-94 był współwłaścicielem Alplex s.c. W latach 1998-2002 pracował jako analityk akcji Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego S.A., zaś 1998-2002 jako analityk finansowy w CAIB Investment Management S.A. W latach 2008-2011 był członkiem zarządu oraz jednocześnie udziałowcem 4Fin Corporate Finance Sp. z o.o. Obecnie pełni funkcję członka zarządu w Global Connect Sp. z o.o. oraz Callypso Management Sp. z o.o. Pan Marek Dybalski był członkiem wielu rad nadzorczych między innymi w spółkach: Zakłady Mięsne DUDA S.A., LUSATIA SA, Fabryka Śrub w Łańcucie Śrubex S.A., Alma Market S.A., W. KRUK S.A., LST CAPITAL S.A., 4Fin Corporate Finance Sp. z o.o., NOVITA S.A. Aktualnie jest członkiem Rady Nadzorczej spółki pod firmą Polski Koncern Mięsny DUDA S.A., LST CAPITAL S.A., Global Connect Sp. z o.o., Industry Technologies S.A., Sunshine Garden S.A., Callypso Management Sp. z o.o.

Informacje na temat konfliktu interesów

Powstanie lub chociażby podejrzenie zaistnienia konfliktu interesów na linii Spółka – członek Zarządu lub inna osoba mu bliska (współmałżonek, krewny, powinowaty do drugiego stopnia oraz osoba, z którą członek Zarządu powiązany jest osobiście), powoduje, że członek Zarządu powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu spraw w sytuacji konfliktu podczas obrad lub posiedzeń Zarządu. Fakt ten może być, na wniosek członka Zarządu, odnotowany w protokole (art. 377 k.s.h.).

Zgodnie z art. 380 k.s.h. konflikt (sprzeczność) interesów może wystąpić, gdy członek Zarządu zajmuje się interesami konkurencyjnymi, tj. prowadzi działalność konkurencyjną wobec działalności Spółki. Na prowadzenie takiej działalności musi uprzednio uzyskać zgodę Spółki. Bez zgody Spółki nie może także uczestniczyć w spółce konkurencyjnej – ani jako wspólnik spółki cywilnej czy osobowej spółki handlowej, ani jako członek organu spółki kapitałowej. Członek Zarządu nie może także uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu. Zakazem objęte jest także nabywanie udziałów w konkurencyjnych spółkach kapitałowych, jeżeli członek Zarządu posiadałby w niej co najmniej 10% udziałów albo akcji bądź prawo do powoływania co najmniej jednego członka Zarządu. Zgodnie z § 9 ust. 6 pkt. 4 Statutu Emitenta zgody tej udziela na piśmie Rada Nadzorcza.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie zachodzi w ramach struktury organizacyjnej oraz w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta sytuacja kwalifikowana jako faktyczny lub potencjalny chociażby konflikt interesów między interesem osobistym a obowiązkami lub zobowiązaniami wobec Spółki.

Wynagrodzenia i inne świadczenia w odniesieniu do osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

W latach 2009-2011 i w 1 półroczu 2012 r. osoby wchodzące w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta nie pobierały wynagrodzeń. Członkowie Zarządu są akcjonariuszami spółki i są objęci programem motywacyjnym. Członkowie Zarządu nie otrzymują bezpośrednio wynagrodzenia od Emitenta. Jednocześnie spółki zależne od Członków Zarządu świadczą usługi na rzecz Emitenta, a Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie jako dyrektorzy spółek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych transakcji zostały opisane poniżej.

Od kwietnia 2011 roku spółka Memorim Consultans Ltd. z siedzibą w Nikozji na Cyprze (zależna od Prezesa Zarządu Emitenta - Roberta Majkowskiego) i spółka Potemma Ltd. z siedzibą w Nikozji na Cyprze (spółka zależna od Wiceprezesa Zarządu Emitenta – Michała Butschera) świadczą usługi konsultingowe dla Emitenta. Pan Robert Majkowski oraz Pan Michał Butscher otrzymują miesięczne wynagrodzenie od ze spółek Memorim Consultants Ltd. oraz Potemma Ltd. z tytułu pełnienia funkcji dyrektora w organach zarządczych tych spółek. Koszty usług świadczonych przez powyższe spółki wyniosły:

Okres	Podmiot świadczący usługi	Kwota wynagrodzenia za usługi w tys. zł netto
2011 r.	Memorim Consultants Ltd., Potemma Ltd	730
I pół. 2012 r.	Memorim Consultants Ltd., Potemma Ltd.	385

Członkowie Rady Nadzorczej dotychczas nie byli wynagradzani przez Emitenta ze względu na wczesny etap rozwoju Spółki.

Polityka Emitenta w zakresie wysokości wypłat na rzecz członków organów zarządzających spółek należących do Grupy Kapitałowej Emitenta

Emitent przewiduje pośrednie wynagradzanie członków organów zarządzających spółek należących do Grupy Kapitałowej Emitenta. Spółki zależne od członków zarządu świadczą usługi w zakresie doradztwa, zarządzania, jak i również przygotowania opracowań, dokumentacji i analiz. Spółki te, na mocy umów zawartych z Emitentem świadczą odpłatnie usługi konsultingowe na rzecz Emitenta, natomiast Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji dyrektorów tych spółek.

Członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnionych przez siebie funkcji.

Program motywacyjny dla Członków Zarządu

1. W dniu 17 lipca 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 3 w przedmiocie ustanowienia w Spółce Programu Motywacyjnego i uchwałę nr 4 w przedmiocie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii C, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji i warrantów subskrypcyjnych. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego w związku z emisją Akcji serii C nastąpi o kwotę nie większą niż 12.600 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset złotych) w drodze emisji nie więcej, niż 126.000 (słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,1 zł (dziesięć groszy) każda. Akcje serii C obejmowane będą wyłącznie za wkłady pieniężne, po cenie emisyjnej 0,1 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.

2. Prawo objęcia Warrantów Subskrypcyjnych serii A przysługuje Panu Robertowi Majkowskiemu oraz Panu Michałowi Butscherowi lub wskazanym przez nich spółkom powiązanym z Panem Robertem Majkowskim lub z Panem Michałem Butscherem osobowo lub kapitałowo (osoby uprawnione do obejmowania Warrantów Subskrypcyjnych zwane są dalej łącznie „Osobami Uprawnionymi"). Warranty Subskrypcyjne przydzielone zostaną bezpłatnie Osobom Uprawnionym w ilości po 63 000 Warrantów Subskrypcyjnych Serii A. Osoby Uprawnione mogą objąć Akcje serii C w wykonaniu praw z Warrantu Subskrypcyjnego, w następującej ilości:

a) jeśli wartość nieruchomości stanowiących odrębny przedmiot przysługujących Spółce praw: własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obliczona jako suma wartości poszczególnych nieruchomości: a) ustalonych w operatach szacunkowych (wartość rynkowa), sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, przygotowanych na potrzeby poszczególnych transakcji dotyczących tych nieruchomości, prowadzących do nabycia powyższych praw do tych nieruchomości przez Spółkę, albo b) równych cenie sprzedaży nieruchomości jeśli taka transakcja zbycia nieruchomości została przez Spółkę sfinalizowana, będzie nie mniejsza niż 250.000.000 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) – Akcje w ilości wynikającej ze 100% przydzielonych Warrantów Subskrypcyjnych, przy czym prawo zgłoszenia żądania objęcia Akcji w wykonaniu praw z Warrantów Subskrypcyjnych może być wykonane niezwłocznie po spełnieniu się tego kryterium, nie wcześniej jednak niż po dniu 1 stycznia 2013 roku;

b) jeśli wartość nieruchomości stanowiących odrębny przedmiot przysługujących Spółce praw: własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obliczona jako suma wartości

poszczególnych nieruchomości: a) ustalonych w operatach szacunkowych (wartość rynkowa), sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, przygotowanych na potrzeby poszczególnych transakcji dotyczących tych nieruchomości, prowadzących do nabycia powyższych praw do tych nieruchomości przez Spółkę, albo b) równych cenie sprzedaży nieruchomości jeśli taka transakcja zbycia nieruchomości została przez Spółkę sfinalizowana, według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku, będzie mniejsza niż 250.000.000 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych), ale nie mniejsza niż 187.500.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych) – Akcje w ilości wynikającej z ilości Warrantów Subskrypcyjnych proporcjonalnie mniejszej, przy czym w takim wypadku prawo zgłoszenia żądania objęcia Akcji w wykonaniu praw z Warrantów Subskrypcyjnych może być wykonane nie wcześniej niż po dniu 1 stycznia 2016 roku. Ilość Warrantów Subskrypcyjnych, z których może być zrealizowane prawo do żądania objęcia Akcji obliczana będzie przy uwzględnieniu następujących założeń:

- jeżeli wartość nieruchomości, o których mowa w zdaniu pierwszym wynosić będzie 187.500.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych) wówczas Osobom Uprawnionym przysługuje prawo zgłoszenia żądania objęcia Akcji wynikające z 50% przydzielonych im Warrantów Subskrypcyjnych;
- jeżeli wartość nieruchomości, o których mowa w zdaniu pierwszym będzie wyższa niż 187.500.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych), ale niższa niż 250.000.000 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych), Osobom Uprawnionym przysługuje prawo zgłoszenia żądania objęcia Akcji wynikające z Warrantów Subskrypcyjnych w ilości obliczonej według wzoru: x=50%+(y/1 250 000)% ogólnej liczby warrantów, gdzie „x" oznacza procentową ilość wszystkich przydzielonych Warrantów Subskrypcyjnych, z których mogą być zrealizowane prawa do objęcia Akcji, a „y" obliczany jest jako nadwyżka wartości nieruchomości ponad 187.500.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych).

c) jeżeli wartość nieruchomości będzie uprawniała Osoby Uprawnione do objęcia Akcji w wykonaniu praw jedynie z części Warrantów Subskrypcyjnych, zgodnie z pkt. b) powyżej, Rada Nadzorcza, w przypadku uznania, że działalność Osób Uprawnionych wywarła szczególnie korzystny wpływa na działalność Spółki, w uchwale, o której mowa w ust. 9, może wskazać, iż ilość Akcji do objęcia przez Osobę Uprawnioną w wykonaniu praw z Warrantów Subskrypcyjnych jest większa niż wynikająca ze zrealizowania warunku wskazanego w pkt. b), przy czym łączną ilość Akcji do objęcia nie może przekroczyć łącznej ilości Akcji wynikającej z Warrantów Subskrypcyjnych.

3. Zgłoszenie żądania objęcia Akcji przez Osoby Uprawnione może zostać złożone jedynie w sytuacji gdy spełnione zostaną następujące kryteria:

a) wartość nieruchomości stanowiących odrębny przedmiot przysługujących Spółce praw: własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obliczona jako suma wartości poszczególnych nieruchomości: a) ustalonych w operatach szacunkowych (wartość rynkowa), sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, przygotowanych na potrzeby poszczególnych transakcji dotyczących tych nieruchomości, prowadzących do nabycia powyższych praw do tych nieruchomości przez Spółkę albo b) równych cenie sprzedaży nieruchomości jeśli taka transakcja zbycia nieruchomości została sfinalizowana, będzie nie mniejsza niż 187.500.000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt siedem milionów pięćset tysięcy złotych);
b) zgłoszenie żądania objęcia Akcji nastąpi nie wcześniej niż po dniu 1 stycznia 2013 roku i nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku. Formularz oświadczenia o objęciu Akcji będzie stanowić załącznik do uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w § 2 ust. 3;
c) w dniu zgłoszenia żądania objęcia Akcji będą pełnić funkcję członków zarządu Spółki.

4. Zarząd niezwłocznie przekaże Radzie Nadzorczej informacje o zgłoszeniu żądania objęcia Akcji serii C wraz z dokumentami potrzebnymi do weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt. 2 a) i b) oraz warunków, o których mowa w pkt. 3, Rada Nadzorcza, w terminie 30 dni od dnia otrzymania informacji, podejmie uchwałę o spełnieniu kryteriów i przyznaniu Akcji serii C Osobie Uprawionej, wskazując jednocześnie ilość Akcji serii C do objęcia przez Osoby Uprawnione. Osoba Uprawniona niezwłocznie po uzyskaniu informacji o podjęciu uchwały złoży oświadczenie o objęciu Akcji serii C w ilości wskazanej w uchwale Rady Nadzorczej, o której mowa w niniejszym ustępie, oraz przekaże takie oświadczenia Spółce.

W przypadku, gdy Rada Nadzorcza w uchwale, o której mowa powyżej, stwierdzi, że spełniły się warunki do realizacji praw do objęcia Akcji jedynie z części Warrantów Subskrypcyjnych, zgodnie z pkt. 2 b) i c) powyżej, pozostałe Warranty Subskrypcyjne, wygasają z dniem podjęcia tej uchwały i ulegają umorzeniu bez odszkodowania, rekompensaty czy innych świadczeń.

Warranty Subskrypcyjne, z których nie zostało zrealizowane prawo pierwszeństwa objęcia Akcji serii C w terminie nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku tracą ważność.

Akcje serii C będą uczestniczyć w dywidendzie wypłacanej w danym roku obrotowym, jeżeli zostaną zapisane na rachunku papierów wartościowych, a w przypadku braku dematerializacji tychże Akcji – wydane Osobom Uprawnionym, uprawnionemu z Warrantów Subskrypcyjnych nie później niż w dniu ustalenia prawa do dywidendy. Jeżeli nie zostaną

zapisane lub w inny sposób wydane przed takim dniem wówczas uczestniczą w dywidendzie począwszy od dnia 1 stycznia następnego roku obrotowego.

Szczegółowe zasady realizacji Programu motywacyjnego określać będzie "Regulamin wykonania Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu Spółki", który zostanie uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki na wniosek Zarządu, w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r.

Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Nie przewiduje się uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta.

6.24 Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Struktura akcjonariatu na dzień przydziału Akcji serii B

*„**Tabela.** Akcjonariusze posiadający na dzień przydziału Akcji serii B co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:*

L.p.	*AKCJONARIUSZ*	*LICZBA AKCJI*	*LICZBA GŁOSÓW*	*UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)*	*UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)*
1.	*Total FIZ S.A.*	*2 253 000*	*2 253 000*	*75,10*	*75,10*
2.	*Memorim Consultants Ltd.*	*250 000*	*250 000*	*8,33*	*8,33*
3.	*Potemma Ltd.*	*250 000*	*250 000*	*8,33*	*8,33*
4.	*PKO BP BANKOWY OFE S.A.*	*150 000*	*150 000*	*5,00*	*5,00*
5.	*Pozostali*	*97 000*	*97 000*	*3,23*	*3,23*
	ŁĄCZNIE	***3 000 000***	***3 000 000***	***100,00***	***100,00***

Źródło: Zarząd Spółki

Po dniu przydziału Akcji serii B Emitent nie otrzymał informacji o zmianie stanu posiadania akcji od akcjonariuszy.

Statut Emitenta nie przewiduje żadnych ograniczeń w zbywalności wszystkich Akcji wprowadzanych do obrotu.

W związku z ofertą publiczną Akcji serii B, Oferujący zawarł z akcjonariuszami (w dniu 18 lipca 2012 r. z TOTAL FIZ S.A. i Potemma Ltd. oraz w dniu 19 lipca 2012 r. z Memorim Consultants Ltd.) posiadającymi Akcje serii A umowy lock`up przewidujące zakaz zbywania Akcji serii A przez okres 12 miesięcy od daty pierwszego notowania Akcji serii B na rynku NewConnect.

Dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanym w rejestrze funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 442, za który jako organ uprawniony do reprezentacji działa IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Waliców 11 (00-851 Warszawa), REGON 140903771, NIP 1080003069, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000278264, kapitał zakładowy 3 000 000 PLN w całości opłacony. Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Total FIZ S.A. posiada 2 253 000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów, stanowiących 75,10 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Znaczny, lecz nie dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada spółka prawa cypryjskiego Memorim Consultants Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego spółka Memorim Consultants Limited posiada 250 000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 8,33 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Spółka Memorim Consultants Limited z siedzibą w Nikozji, Egypt Street 12, P.C. 1097, Nikozja, Cypr, została założona na podstawie prawa cypryjskiego i zarejestrowana w tamtejszym rejestrze spółek handlowych pod numerem HE 217451. Przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim działalność holdingowa, polegająca na nabywaniu akcji i udziałów spółek. Udziałowcem spółki Memorim Consultants Limited są Zoulian Limited, Zoulian Management Limited oraz Pan Robert Majkowski, będący jednocześnie Prezesem Zarządu Emitenta. Pan Robert Majkowski pełni w spółce Memorim Consultants Limited również funkcję dyrektora.

Znaczny, lecz nie dominujący wpływ na działalność Emitenta posiada spółka prawa cypryjskiego Potemma Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). Stosunek ten wynika z faktu, że na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego spółka Potemma Limited posiada 250 000 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, które uprawniają do wykonywania głosów stanowiących 8,33 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Spółka Potemma Limited z siedzibą w Nikozji, Vyzantiou 30 Office 22, P.C. 2064, Nikozja, Cypr, została założona na podstawie prawa cypryjskiego i zarejestrowana w tamtejszym rejestrze spółek handlowych pod numerem HE 250898. Przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim działalność holdingowa, polegająca na nabywaniu akcji i udziałów spółek. Jedynym udziałowcem oraz dyrektorem spółki Potemma Limited jest Pan Michał Butscher, będący jednocześnie Wiceprezesem Zarządu Emitenta.

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi

Emitent zawarł w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązanymi.

Emitent zawarł ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka komandytowo-akcyjna, umowę o świadczenie usług w zakresie zarządzania z dnia 18 kwietnia 2010 roku. Przedmiotem umowy jest odpłatne zlecenie przez Fundusz Hipoteczny Dom Spółka komandytowo-akcyjna na rzecz Emitenta usług zarządzania portfelem nieruchomości, zgodnie ze strategią inwestycyjną oraz świadczenia usług administracyjnych sekretariatu oraz biura podmiotu powiązanego.

Tabela. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu umowy zawartej z podmiotem powiązanym

Okres	Usługa	Kwota wynagrodzenia w tys. zł netto
2011 r.	Zarządzanie Portfelem Nieruchomości	286
	Doprowadzenie do zawarcia umowy dożywocia	691
	Zbycie nieruchomości	250
	Razem	**1 227**
I poł. 2012 r.	Zarządzanie Portfelem Nieruchomości	194
	Doprowadzenie do zawarcia umowy dożywocia	366
	Zbycie nieruchomości	91
	Świadczenie usług administracyjnych	25
	Razem	**675**

Źródło: Zarząd Spółki

6.25 Ład korporacyjny

Oświadczenie na temat stosowania przez Spółkę procedur ładu korporacyjnego

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 przekazuje w formie raportów bieżących, a także publikuje na stronie internetowej, zatem inwestorzy mają możliwość zapoznania się ze sprawami poruszanymi na walnym zgromadzeniu. Biorąc powyższe pod uwagę Spółka nie planuje w najbliższym czasie wprowadzenia w/w rozwiązań.

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Emitent nie zamieścił jednostkowych sprawozdań ze względu na fakt, iż jednostka dominująca prowadzi wyłącznie działalność na rzecz spółki zależnej (usługi zarządzania, administrowania portfelem nieruchomości, pozyskuje klientów na usługę odwróconej hipoteki). Natomiast spółka zależna jest właścicielem nieruchomości i z tego tytułu wypłaca Seniorom renty dożywotnie. Z tego względu analiza sprawozdań jednostkowych spółki dominującej nie daje pełnego obrazu działalności prowadzonej przez Emitenta i jego Grupę Kapitałową.

7.1 Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku

BDO

Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

Grupa Kapitałowa
w której jednostką dominującą jest
Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna
Al. Jana Pawła II 29
00-867 Warszawa

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

BDO

Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Fundusz Hipoteczny Dom S.A. (dalej „Grupa" lub „Grupa Kapitałowa") z siedzibą przy Al. Jana Pawła II 29 w Warszawie, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **12.695.594,87** zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący stratę netto w wysokości **3.422.463,67** zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **2.577.536,33** zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **508.603,97** zł;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej: Fundusz Hipoteczny Dom S.A. (dalej „Spółka" lub „Jednostka Dominująca")

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości".

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel.: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel.: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel.: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel.: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Grupę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku,

b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, 12 czerwca 2012 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

dr Katarzyna Iwuć
Kluczowy Biegły Rewident
nr ewid. 11771

Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

GRUPA KAPITAŁOWA
w której jednostką dominującą jest
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Al. Jana Pawła II 29
00-867 Warszawa

Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	12

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1. Nazwa i forma prawna

Jednostka dominująca działa pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna.

Jednostka dominująca może używać nazwy skróconej Fundusz Hipoteczny Dom S.A.

1.2. Siedziba Spółki

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29.

1.3. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości;
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej.

Usługi te są świadczone na rzecz spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo - Akcyjna.

1.4. Podstawa działalności

Fundusz Hipoteczny Dom S.A. działa na podstawie:

- Statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego z dnia 6 maja 2011 roku (Rep. A Nr 2525/2011) z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 6 maja 2011 r. W dniu 17 czerwca 2011 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy - XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000389370.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP	527-25-89-498
REGON	141621017

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał akcyjny na 31 grudnia 2011 roku wynosił 255 000,00 zł i dzielił się na 225 000,00 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. właścicielami akcji Spółki byli:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Robert Majkowski	25 000	50 000	1,00	11,11%
Michał Butscher	25 000	50 000	1,00	11,11%
Total FIZ	175 000	175 000	1,00	77,78%
Razem:	225 000	275 000	-	100,00%

Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 6 maja 2011 r. Sąd wpisał zmianę do rejestru dnia 17 czerwca 2011 r.

Na dzień 31.12.2010 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 150.000,00 PLN i był podzielony na 1.500,00 udziałów o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy.

Na dzień 31.12.2010 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna udziału	Udział w kapitale zakładowym
Robert Majkowski	250,00	500,00	100,00	16,67%
Michał Butscher	250,00	500,00	100,00	16,67%
Total FIZ	1.000,00	1.000,00	100,00	66,66%
Razem	1.500,00	2.000,00	-	100,00%

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku składały się ponadto:

- kapitał zapasowy 8 825 000,00 zł
- strata z lat ubiegłych (383 760,47) zł
- strata netto roku bieżącego (3 422 484,36) zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2011 roku wynosił 5 243 755,17 zł.

1.8. Sposób reprezentacji Spółki

Na dzień 31 grudnia 2011 roku i do dnia zakończenia badania w skład Zarządu Spółki wchodzili:

- Robert Majkowski - Prezes Zarządu,
- Michał Dariusz Butscher - Wiceprezes Zarządu.

W badanym okresie i do dnia zakończenia badania nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku i do zakończenia badania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzili:

- Tomasz Matczuk - Przewodniczący Rady Nadzorczej

- Robert Bogusław Przytuła - Członek Rady Nadzorczej

- Konrad Marek Łapiński - Członek Rady Nadzorczej

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 6 maja 2011 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników na mocy uchwały nr 7 powołało do Rady Nadzorczej Pana Tomasza Matczuk, Pana Roberta Bogusława Przytuła oraz Pana Konrada Marka Łapińskiego.

W roku 2010 spółka nie posiadała Rady Nadzorczej.

1.9. Informacja o jednostkach powiązanych

Grupa składa się z jednostki dominującej - Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna oraz jednej jednostki zależnej - Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka Komandytowo - Akcyjna.

2. Skład Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i zmiany w bieżącym okresie

2.1 Podmiot dominujący

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	-	1 stycznia - 31 grudnia 2011 r.
Suma bilansowa	-	9 919 747,17 zł
Wynik finansowy	-	(3 422 484,36) zł
Wzrost/Zmniejszenie kapitału własnego	-	2 577 515,64 zł
Wzrost/Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	-	(729 281,93) zł
Przychody ze sprzedaży	-	1 228 121,16 zł
Podmiot uprawniony do badania	-	BDO Sp. z o.o., ul. Postępu 12, Warszawa
Rodzaj opinii z badania	-	bez zastrzeżeń

2.2. Podmioty zależne

W skład Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. na dzień 31 grudnia 2011 r. wchodziła jedna jednostka zależna - Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka komandytowo - akcyjna. Badanie sprawozdania finansowego za okres 1 stycznia - 31 grudnia 2011 r. przeprowadziła Spółka BDO Sp. z o.o., wydając opinię z badania bez zastrzeżeń.

Jednostka konsolidowana miała ten sam dzień bilansowy co Jednostka Dominująca.

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Brak podmiotów wyłączonych z konsolidacji.

3. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. sporządzone za rok okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku, obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **12.695.594,87** zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku wykazujący stratę netto w wysokości **3.422.463,67** zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **2.577.536,33** zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **508.603,97** zł;
- oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza Spółki badanej na podstawie uchwały z dnia 23 marca 2012 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy na usługi audytorskie z dnia 21 maja 2012 r. w terminie od dnia 21 maja 2012 roku do dnia 8 czerwca 2012 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta dr Katarzynę Iwuć (nr ewidencyjny 11771).

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia. Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Grupa nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedni. Na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2011 r. dokonano również konsolidacji danych na 31.12.2010 r.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu, rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

1. Podstawowe wartości z bilansu

	31.12.2011	% udział w sumie bilansowej	31.12.2010	% udział w sumie bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe	**11 165 031,39**	**87,9**	**3 142 368,38**	**69,4**
Rzeczowe aktywa trwałe	1 316 394,62	10,3	315 486,71	7,0
Należności długoterminowe	126 593,54	1,0	85 787,16	1,8
Inwestycje długoterminowe	9 711 529,00	76,5	2 624 431,00	58,0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 514,23	0,1	116 663,51	2,6
Aktywa obrotowe	**1 530 563,48**	**12,1**	**1 384 358,14**	**30,6**
Należności krótkoterminowe	807 299,05	6,5	245 561,29	5,4
Inwestycje krótkoterminowe	526 775,02	4,1	1 034 678,18	22,9
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	196 489,41	1,5	104 118,67	2,3
SUMA AKTYWÓW	**12 695 594,87**	**100,0**	**4 526 726,52**	**100,0**
PASYWA				
Kapitał własny	**5 243 771,58**	**41,3**	**2 666 235,25**	**58,9**
Kapitał podstawowy	225 000,00	1,8	150 000,00	3,3
Kapitał zapasowy	8 824 995,72	69,5	2 900 000,00	64,1
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(383 760,47)	(3,0)	(242 621,01)	(5,4)
Zysk (strata) netto	(3 422 463,67)	(27,0)	(141 143,74)	(3,1)
Kapitał mniejszości	13,13	0,0	14,84	0,0
Zobowiązania i rezerwy	**7 451 810,16**	58,7	**1 860 476,43**	**41,1**
Rezerwy na zobowiązania	121 660,80	1,0	178 151,51	3,9
Zobowiązania długoterminowe	3 505 526,10	27,6	679 108,24	15,0
Zobowiązania krótkoterminowe	3 824 623,26	30,1	1 003 216,68	22,2
SUMA PASYWÓW	**12 695 594,87**	100,0	**4 526 726,52**	**100,0**

2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

	Rok kończący się	% przychodów ze sprzedaży	Rok kończący się	% przychodów ze sprzedaży
	31.12.2011		31.12.2010	
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	4 800 001,35	100,0	1 573 069,46	100,0
Koszty działalności operacyjnej	7 795 414,07	162,4	1 993 967,96	126,8
Zysk (strata) ze sprzedaży	**(2 995 412,72)**	**(62,4)**	**(420 898,50)**	**(26,8)**
Pozostałe przychody operacyjne	11 951,26	0,2	282 144,51	17,9
Pozostałe koszty operacyjne	360 270,02	7,5	4 962,89	0,3
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**(3 343 731,48)**	**(69,7)**	(143 716,88)	(9,1)
Przychody finansowe	66 321,57	1,4	29 266,69	1,9
Koszty finansowe	145 055,47	3,0	48 141,63	3,1
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	**(3 422 465,38)**	(71,3)	(162 591,82)	(10,3)
Zysk (strata) brutto	**(3 422 465,38)**	(71,3)	(162 591,82)	(10,3)
Podatek dochodowy od osób prawnych	0,00	0,0	(21 460,92)	(1,4)
Zyski (Straty) mniejszości	(1,71)	0,0	12,84	0,0
Zysk (strata) netto	**(3 422 463,67)**	(71,3)	(141 143,74)	(9,0)

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	Stan na dzień 31.12.2011	Stan na dzień 31.12.2010
Wskaźnik płynności I		
aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	0,4	1,4
Wskaźnik płynności II		
aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,4	1,4
Szybkość spłaty należności w dniach		
średni stan należności brutto z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody ze sprzedaży produktów	n/d	n/d
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług*) x 365 / koszty działalności operacyjnej	22	106
Rentowność sprzedaży netto		
wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów	-71,3%	-9,0%
Rentowność sprzedaży brutto		
wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów	-62,4%	-26,8%
Rentowność majątku		
wynik finansowy netto / suma aktywów	-27,0%	-3,1%
Rentowność kapitału własnego		
wynik finansowy netto / kapitał własny	-65,3%	-5,3%
Wskaźnik zadłużenia		
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / suma pasywów	58,7%	41,1%
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym		
kapitał własny / majątek trwały	47,0%	84,8%

**) Z uwagi na utworzenie jednostki zależnej w 2010 r. i odstąpienie od sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego za rok 2010 za średni stan zobowiązań w 2010 r. przyjęto wartość pozycji zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług w 2010 r.*

5. Komentarz

Suma bilansowa na koniec 2011 roku wynosiła 12.695.594,87 zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła niemal 3-krotnie.

Po stronie aktywów dominującą pozycją są, podobnie jak w poprzednim roku, inwestycje długoterminowe, których udział w sumie bilansowej wyniósł 76,5% (przy 58,0% w 2010 roku).

W strukturze pasywów największe znaczenie miały pozycje: kapitał zapasowy (69,5% sumy bilansowej) oraz zobowiązania krótko- i długoterminowe, których udział w sumie bilansowej wynosił odpowiednio 30,1% oraz 27,6%.

Wartość kapitału własnego wzrosła z poziomu 2.666.235,25 zł w 2010 r. do 5.243.771,58 zł w 2011 r., jednak jego udział w sumie bilansowej zmniejszył się z 58,9% w 2010 r. do 41,3% w 2011 r.

Poziom przychodów ze sprzedaży zwiększył się 3-krotnie w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego i na dzień bilansowy wyniósł 4.800.001,35 zł. Koszty działalności operacyjnej wzrosły blisko 4-krotnie i ich wartość na koniec 2011 roku wyniosła 7.795.414,07 zł.

Grupa poniosła stratę ze sprzedaży na poziomie (2.995.412,72 zł), jak również na działalności operacyjnej (3.343.731,48 zł) i gospodarczej (3.422.465,38 zł).

Rok 2011 Grupa zakończyła ze stratą netto w wysokości (3.422.463,67 zł), podczas gdy w 2010 roku strata wynosiła (141.143,74 zł).

Rentowność sprzedaży brutto zarówno w 2011 jak i 2010 roku była ujemna i wyniosła odpowiednio -62,4% i 26,8%.

Rentowność sprzedaży netto wyniosła w 2011 roku -71,3%, podczas gdy w 2010 roku wynosiła -9,0%.

Również wskaźniki rentowności majątku i kapitału były w 2011 roku ujemne i wyniosły odpowiednio: -27,0% i -3,1% (rentowność majątku) oraz -65,3% i -5,3% (rentowność kapitału).

Wskaźnik płynności pierwszego stopnia uległ pogorszeniu i na koniec 2011 roku wyniósł 0,4, podczas gdy na koniec okresu porównywalnego wynosił 1,4.

Wskaźnik zadłużenia osiągnął poziom 58,7% na koniec 2011 roku, w porównaniu do 41,1% na koniec 2010 roku.

Sprawozdanie zostało sporządzone z założeniem kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej w niezmienionym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. Sytuacja majątkowa i finansowa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie wskazuje na znaczące zagrożenia kontynuacji działalności w okresie kolejnych 12 miesięcy.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Grupa Kapitałowa posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone poza siedzibą Spółki przez podmiot uprawniony do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych Centrum Doradztwa Biznesowego Sp. z o.o. Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu oprogramowania SAGE Symfonia Finanse i Księgowość.

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłędność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach skonsolidowanego bilansu i rachunku zysków i strat

Najważniejsze pozycje skonsolidowanego bilansu i rachunku zysków i strat zostały opisane w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

3. Informacje dodatkowe

Informacje zawarte we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny.

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian kapitale własnym

Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy.

5. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Grupę z uwzględnieniem przepisów art. 48b Ustawy o rachunkowości, metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

6. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo jednostki dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Warszawa, 12 czerwca 2012 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:

dr Katarzyna Iwuć
Kluczowy Biegły Rewident
nr ewid. 11771

7.2 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku

SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ W KTÓREJ
JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2011 ROKU

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe, na które składa się:

1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2011 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 12.695.594,87 PLN;
3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. wykazujący stratę netto 3.422.463,67 PLN;
4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto na kwotę 508.603,97 PLN;
5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 2.577.536,33 PLN;
6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

_____
Robert Majkowski
Prezes Zarządu

_____
Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

_____
Marek Drużga
Sporządzający

Warszawa, 12 czerwca 2012 r.

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa jednostki dominującej

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba jednostki dominującej

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Grupa jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370.

Grupie nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej.

Usługi te są świadczone na rzecz spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo – Akcyjna.

2. WYKAZ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Grupa kapitałowa [dalej „Grupa"] składa się z jednostki dominującej oraz jednej jednostki zależnej. Dane jednostki zależnej przedstawiono poniżej.

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo - Akcyjna.

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych.

Na dzień bilansowy udział w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów jednostki zależnej był następujący:

	Udział w kapitale podstawowym	Udział w całkowitej liczbie głosów
	99,9998%	99,9997%

Czas trwania jednostki zależnej jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. Jednostka zależna, której dane za 2010r. objęte są konsolidacją rozpoczęła działalność 08.02.2010 r.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki Grupy.

5. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

5.1. 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).

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Inwestycje

5.4.1. 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.

5.5. *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.

5.6. *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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

5.11. Przychody i koszty

5.11.1. 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.

5.11.2. 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 prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

5.12. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny

Spółki wchodzące w skład Grupy zmieniły w 2011 zasady wyceny. Grupa zmieniła zasady wyceny:

- inwestycji w nieruchomości z wyceny w cenie nabycia na wycenę wg wartości godziwej w sposób opisany w pkt. 5.4.1.,

- akcji i udziałów w jednostkach podporządkowanych z wyceny w cenie nabycia z uwzględnieniem odpisu z tytułu trwałej utraty wartości na wycenę metodą praw własności,

- leasingu finansowego samochodów z ujmowania jako koszty okresu w rachunku zysków i strat na sposób opisany w pkt. 5.5,

- zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na sposób opisany w pkt. 5.6. – poprzednio zobowiązanie nie było ujawniane w pasywach bilansu natomiast zapłata renty dla osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki była składnikiem ceny nabycia nieruchomości,

W celu odpowiedniej prezentacji spółka w bilansie, rachunku zysków i strat wyodrębniła:

- bilans:

W części D.II.2.

e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia

W części D.III.2

d) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia

Z jednoczesnym przesunięciem punktowania kolejnych pozycji bilansu,

-rachunek zysków i strat:

W części A.

V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

W części B.

IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tytuł rent dożywotnich
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 jest pierwszym jakie Grupa sporządza i przedstawia – zostało sporządzone już na danych uwzględniających zmiany czyli danych zaprezentowanych w sprawozdaniach jednostkowych spółek wchodzących w skład Grupy za 2011r.

Jednostka dominująca sporządziła niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe mimo braku takiego obowiązku. Nie skorzystano ze zwolnienia od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przysługującego na podst. art. 56 ust. 1 ustawy.

BILANS

Aktywa		31.12.2011	31.12.2010
A.	**Aktywa trwałe**	**11.165.031,39**	**3.142.368,38**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**	**-**	**-**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	**Wartość firmy jednostek podporządkowanych**	-	-
1.	Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III.	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**1.316.394,62**	**315.486,71**
1.	Środki trwałe	1.300.074,62	182.304,94
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	746.554,86	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	23.184,80	8.294,30
	d) środki transportu	498.458,97	168.616,00
	e) inne środki trwałe	31.875,99	5.394,64
2.	Środki trwałe w budowie	16.320,00	133.181,77
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	**Należności długoterminowe**	**126.593,54**	**85.787,16**
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	126.593,54	85.787,16
V.	**Inwestycje długoterminowe**	**9.711.529,00**	**2.624.431,00**
1.	Nieruchomości	9.711.529,00	2.624.431,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	-	-
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**10.514,23**	**116.663,51**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.514,23	116.663,51
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B.	**Aktywa obrotowe**	**1.530.563,48**	**1.384.358,14**
I.	**Zapasy**	**-**	**-**
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**	**807.299,05**	**245.561,29**
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	807.299,05	245.561,29
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	772.266,00	211.970,00
	c) inne	35.033,05	33.591,29
	d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**	**526.775,02**	**1.034.678,18**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	526.775,02	1.034.678,18
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	700,81	-
	- udzielone pożyczki	700,81	-
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	526.074,21	1.034.678,18
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	526.074,21	1.034.343,36
	- inne środki pieniężne	-	334,82
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**196.489,41**	**104.118,67**
Aktywa razem		**12.695.594,87**	**4.526.726,52**

Warszawa,
12.06.2012r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Michał Butscher
Wiceprezes Zarządu

Marek Drużga
Sporządzający

Bilans

Pasywa		31.12.2011	31.12.2010
A.	**Kapitał własny**	**5.243.771,58**	**2.666.235,25**
I.	**Kapitał zakładowy**	**225.000,00**	**150.000,00**
II.	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)**	**-**	**-**
III.	**Udziały własne (wielkość ujemna)**	**-**	**-**
IV.	**Kapitał zapasowy**	**8.824.995,72**	**2.900.000,00**
V.	**Kapitał z aktualizacji wyceny**	**-**	**-**
VI.	**Pozostałe kapitały rezerwowe**	**-**	**-**
VII.	**Różnice kursowe z przeliczenia**	**-**	**-**
VIII.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	**-383.760,47**	**-242.621,01**
IX.	**Zysk (strata) netto**	**-3.422.463,67**	**-141.143,74**
X.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**	**-**	**-**
B.	**Kapitał mniejszości**	**13,13**	**14,84**
C.	**Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych**	**-**	**-**
I.	Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**7.451.810,16**	**1.860.476,43**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**	**121.660,80**	**178.151,51**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.514,23	116.663,51
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	42.099,34	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	42.099,34	-
3.	Pozostałe rezerwy	69.047,23	61.488,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	69.047,23	61.488,00
II.	**Zobowiązania długoterminowe**	**3.505.526,10**	**679.108,24**
1.	Wobec jednostek powiązanych	**-**	**-**
2.	Wobec pozostałych jednostek	**3.505.526,10**	**679.108,24**
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	285.438,01	142.462,61
	d) inne		
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	3.220.088,09	536.645,63
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**3.824.623,26**	**1.003.216,68**
1.	Wobec jednostek powiązanych	3.078.333,33	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	3.078.333,33	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	746.289,93	1.003.216,68
	a) kredyty i pożyczki	-	116.250,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	**-**	-
	c) inne zobowiązania finansowe	157.682,90	28.853,19
	d) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	149.251,59	248.144,34
	e) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	373.674,44	576.894,23
	- do 12 miesięcy	373.674,44	576.894,23
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g) zobowiązania wekslowe	-	-
	h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	60.562,24	31.924,40
	i) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j) inne	5.118,76	1.150,52
3.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	**-**	**-**
1.	Ujemna wartość firmy	**-**	**-**
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem		**12.695.594,87**	**4.526.726,52**

Warszawa, 12.06.2012r.

Robert Majkowski	Michał Butscher	Marek Drużga
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Sporządzający

	Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.	za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**4.800.001,35**	**1.573.069,46**
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	**-**	**-**
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V.	Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4.604.902,18	1.530.686,46
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	140.330,17	42.383,00
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	54.769,00	-
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**7.795.414,07**	**1.993.967,96**
I.	Amortyzacja	168.490,36	13.893,04
II.	Zużycie materiałów i energii	375.159,84	285.642,73
III.	Usługi obce	2.478.474,58	683.770,84
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	49.420,74	10.491,89
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	1.398.716,14	301.527,99
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	259.856,17	62.788,63
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2.530.922,90	600.504,26
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	142.303,73	34.313,59
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	392.069,61	1.034,99
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
C.	**Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)**	**-2.995.412,72**	**-420.898,50**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**11.951,26**	**282.144,51**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	5.198,34
III.	Inne przychody operacyjne	11.951,26	276.946,17
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**360.270,02**	**4.962,89**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	360.270,02	4.962,89
F.	**Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**-3.343.731,48**	**-143.716,88**
G.	**Przychody finansowe**	**66.321,57**	**29.266,69**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II.	Odsetki, w tym:	66.321,57	29.266,69
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	**Koszty finansowe**	**145.055,47**	**48.141,63**
I.	Odsetki, w tym:	131.015,47	45.197,79
	- dla jednostek powiązanych	78.333,33	-
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	14.040,00	2.943,84
IV.	Inne	-	-
I.	**Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych**	**-**	**-**
J.	**Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G–H+/-I)**	**-3.422.465,38**	**-162.591,82**
K.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (K.I – K.II)**	**-**	**-**
I.	Zyski nadzwyczajne	**-**	**-**
II.	Straty nadzwyczajne	**-**	**-**
L.	**Odpis wartości firmy**	**-**	**-**
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	**-**	**-**
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	**-**	**-**
M.	**Odpis ujemnej wartości firmy**	**-**	**-**
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	**-**	**-**
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	**-**	**-**
N.	**Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności**	**-**	**-**
O.	**Zysk (Strata) brutto (J+/-K-L+M+/-N)**	**-3.422.465,38**	**-162.591,82**
P.	**Podatek dochodowy**	**-**	**-21.460,92**
Q.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**-**	**-**
R.	**Zyski (Straty) mniejszości**	**-1,71**	**12,84**
S.	**Zysk (Strata) netto (O-P-Q+/-R)**	**-3.422.463,67**	**-141.143,74**

Warszawa, 12.06.2012r.

Robert Majkowski	Michał Butscher	Marek Drużga
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Sporządzający

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

		za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.	za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r.
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I.	**Zysk (strata) netto**	**-3.422.463,67**	**-141.143,74**
II.	**Korekty razem**	**-4.570.201,43**	**-1.385.918,63**
1.	Zyski (straty) mniejszości	-1,71	12,84
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3.	Amortyzacja	168.490,36	13.893,04
4.	Odpis wartości firmy	-	-
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	272.011,70	79.511,20
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4.190.979,09	-1.572.034,47
9.	Zmiana stanu rezerw	-56.490,71	156.099,96
10.	Zmiana stanu zapasów	-	-
11.	Zmiana stanu należności	-598.058,62	-330.242,61
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-65.104,14	483.149,66
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13.778,54	-216.308,25
14.	Inne korekty działalności operacyjnej	-113.847,76	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)**	**-7.992.665,10**	**-1.527.062,37**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		
I.	**Wpływy**	**531.145,15**	**941,84**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	530.000,00	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	1.145,15	941,84
II.	**Wydatki**	**869.346,44**	**34.623,98**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	853.460,48	34.623,98
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	14.040,00	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	14.040,00	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	14.040,00	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	1.845,96	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**-338.201,29**	**-33.682,14**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I.	**Wpływy**	**9.000.000,00**	**3.160.002,00**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	6.000.000,00	3.000.002,00
2.	Kredyty i pożyczki	-	160.000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	3.000.000,00	-
II.	**Wydatki**	**1.177.737,58**	**564.699,01**
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	116.250,00	348.750,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	714.596,21	127.093,61
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	153.213,00	9.344,20
8.	Odsetki	193.678,37	79.511,20
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**7.822.262,42**	**2.595.302,99**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)**	**-508.603,97**	**1.034.558,48**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**	**-508.603,97**	**1.034.558,48**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**1.034.678,18**	**119,70**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym**	**526.074,21**	**1.034.678,18**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, 12.06.2012r.

Robert Majkowski	Michał Butscher	Marek Drużga
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Sporządzający

	Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.	za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r.
I.	**Kapitał własny na początek okresu (BO)**	**2.666.235,25**	**-192.621,01**
	- korekty błędów	-	-
I.a.	**Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach błędów**	**2.666.235,25**	**-192.621,01**
1.	Kapitał zakładowy na początek okresu	150.000,00	50.000,00
1.1.	Zmiany kapitału zakładowego	75.000,00	100.000,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	75.000,00	100.000,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	75.000,00	100.000,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2.	**Kapitał zakładowy na koniec okresu**	**225.000,00**	**150.000,00**
2.	Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	-	-
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	...	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	...	-	-
2.2.	**Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu**	**-**	**-**
3.	Akcje własne na początek okresu	-	-
	a) Zwiększenie	-	-
	b) Zmniejszenie	-	-
3.1.	**Akcje własne na koniec okresu**	**-**	**-**
4.	Kapitał zapasowy na początek okresu	2.900.000,00	-
4.1.	Zmiany kapitału zapasowego	5.924.995,72	2.900.000,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	5.925.000,00	2.900.000,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	5.925.000,00	2.900.000,00
	- z podziału zysku	-	-
	- wpłaty akcjonariuszy	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4,28	-
	- inne	4,28	-
4.2.	**Stan kapitału zapasowego na koniec okresu**	**8.824.995,72**	**2.900.000,00**
5.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
5.2.	**Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu**	**-**	**-**
6.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6.2.	**Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu**	**-**	**-**
7.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-242.621,01	-22.882,03
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)	-	-
8.3.	**Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu**	**-**	**-**
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-242.621,01	-22.882,03
	- korekty błędów podstawowych	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-242.621,01	-22.882,03
	a) zwiększenie (z tytułu)	-141.143,74	-219.738,98
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-141.143,74	-219.738,98
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4,28	-
	- inne	4,28	-
8.6.	**Strata z lat ubiegłych na koniec okresu**	**-383.760,47**	**-242.621,01**
8.7.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**	-383.760,47	-242.621,01
9.	**Wynik netto**	**-3.422.463,67**	**-141.143,74**
	a) zysk netto	-	-
	b) strata netto	3.422.463,67	141.143,74
	c) odpisy z zysku	-	-
II.	**Kapitał własny na koniec okresu (BZ)**	**5.243.771,58**	**2.666.235,25**
III.	**Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	**5.243.771,58**	**2.666.235,25**

Warszawa, 12.06.2012r.

Robert Majkowski	Michał Butscher	Marek Drużga
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Sporządzający

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 225.000,00 PLN i był podzielony na 225.000,00 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Robert Majkowski	**25.000,00**	**50.000,00**	**1,00**	**11,11%**
Michał Butscher	**25.000,00**	**50.000,00**	**1,00**	**11,11%**
Total FIZ	**175.000,00**	**175.000,00**	**1,00**	**77,78%**
Razem	**225.000,00**	**275.000,00**	**-**	**100,00%**

Na dzień 31.12.2010 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 150.000,00 PLN i był podzielony na 1.500,00 udziałów o wartości nominalnej 100,00 PLN każdy.

Na dzień 31.12.2010 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale zakładowym
Robert Majkowski	**250,00**	**500,00**	**100,00**	**16,67%**
Michał Butscher	**250,00**	**500,00**	**100,00**	**16,67%**
Total FIZ	**1.000,00**	**1.000,00**	**100,00**	**66,66%**
Razem	**1.500,00**	**2.000,00**	**-**	**100,00%**

Jednostka dominująca powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.05.2011 r. Sąd wpisał zmianę do rejestru dnia 17.06.2011 r.

2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie jest pierwszym sprawozdaniem skonsolidowanym jakie Grupa sporządza i przedstawia w związku z czym zostało sporządzone już na danych uwzględniających zmiany zasad rachunkowości czyli danych zaprezentowanych w sprawozdaniach jednostkowych spółek wchodzących w skład Grupy za 2011r.

3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

W dniu 30 sierpnia 2011 r. 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. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie zostały podjęte przez Sąd Okręgowy czynności zmierzające do wyznaczenia rozprawy głównej lub wydania wyroku w przedmiotowej sprawie. Jeśli powództwo Prezesa UOKiK zostałoby uwzględnione i wyrok uprawomocniłby się, Spółka nie mogłaby stosować w umowach z konsumentami postanowień, które zostałyby uznane za niedozwolone. Poza tym do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie

wystąpiły inne istotne zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym.

4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	-	-	614,64	-	614,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	614,64	-	614,64
Umorzenie					
Saldo otwarcia	-	-	614,64	-	614,64
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
Amortyzacja okresu	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	614,64	-	614,64
Wartość netto					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-

5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	-	9.758,00	180.660,00	5.779,98	133.181,77	329.379,75
Zwiększenia, w tym:	-	808.697,83	19.862,60	425.018,11	32.681,50	16.320,00	1.302.580,04
Nabycie	-	675.516,06	19.862,60	425.018,11	32.681,50	16.320,00	1.169.398,27
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	133.181,77	-	-	-	-	133.181,77
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	133.181,77	133.181,77
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	133.181,77	133.181,77
Saldo zamknięcia	-	808.697,83	29.620,60	605.678,11	38.461,48	16.320,00	1.498.778,02
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	1.463,70	12.044,00	385,34	-	13.893,04
Odpisy amortyzacyjne	-	-	1.463,70	12.044,00	385,34	-	13.893,04
Zwiększenia, w tym:	-	62.142,97	4.972,10	95.175,14	6.200,15	-	168.490,36
Amortyzacja okresu	-	62.142,97	4.972,10	95.175,14	6.200,15	-	168.490,36
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	62.142,97	6.435,80	107.219,14	6.585,49	-	182.383,40
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	-	8.294,30	168.616,00	5.394,64	133.181,77	315.486,71
Saldo zamknięcia	-	746.554,86	23.184,80	498.458,97	31.875,99	16.320,00	1.316.394,62

* inwestycje w obce budynki

Grupa nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

Grupa nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Grupa użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie została podana do wiadomości.

6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia na 01.01.2011, z tego:	2.624.431,00	-	-	-	2.624.431,00
Wartość brutto	2.624.431,00	-	2.943,84	-	2.627.374,84
Odpisy aktualizujące	-	-	2.943,84	-	2.943,84
Zwiększenia, w tym:	7.599.362,00	-	14.040,00	-	7.613.402,00
Nabycie	2.994.459,82	-	14.040,00	-	3.008.499,82
Aktualizacja wartości	4.604.902,18	-	-	-	4.604.902,18
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	512.264,00	-	14.040,00	-	526.304,00
Sprzedaż	475.231,00	-	-	-	475.231,00
Aktualizacja wartości	-	-	14.040,00	-	14.040,00
Inne	37.033,00	-	-	-	37.033,00
Saldo zamknięcia na 31.12.2011, z tego:	9.711.529,00	-	-	-	9.711.529,00
Wartość brutto	9.711.529,00	-	16.983,84	-	9.728.512,84
Odpisy aktualizujące	-	-	16.983,84	-	16.983,84

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia na 01.01.2010, z tego:	209.682,00	-	-	-	209.682,00
Wartość brutto	209.682,00	-	-	-	209.682,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	2.414.749,00	-	2.943,84	-	2.417.692,84
Nabycie	884.062,54	-	2.943,84	-	887.006,38
Aktualizacja wartości	1.530.686,46	-	-	-	1.530.686,46
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	2.943,84	-	2.943,84
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	2.943,84	-	2.943,84
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia na 31.12.2010, z tego:	2.624.431,00	-	-	-	2.624.431,00
Wartość brutto	2.624.431,00	-	-	-	2.624.431,00
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

7 REZERWY

	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2011	**116.663,51**	**-**	**38.450,00**	**23.038,00**	**178.151,51**
Zwiększenia	10.514,23	42.099,34	38.450,00	30.597,23	121.660,80
Wykorzystanie	40.375,19	-	38.450,00	23.038,00	101.863,19
Rozwiązanie	76.288,32	-	-	-	76.288,32
Stan na 31.12.2011 tym:	**10.514,23**	**42.099,34**	**38.450,00**	**30.597,23**	**121.660,80**
Długoterminowe	**10.514,23**	**-**	**-**	**-**	**10.514,23**
Krótkoterminowe	**-**	**42.099,34**	**38.450,00**	**30.597,23**	**111.146,57**

	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Koszty działalności	Razem
Stan na 01.01.2010	**21.460,92**	**-**	**-**	**-**	**21.460,92**
Zwiększenia	95.202,59	-	58.450,00	23.038,00	176.690,59
Wykorzystanie	-	-	20.000,00	-	20.000,00
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2010 tym:	**116.663,51**	**-**	**38.450,00**	**23.038,00**	**178.151,51**
Długoterminowe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Krótkoterminowe	**116.663,51**	**-**	**38.450,00**	**23.038,00**	**178.151,51**

8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2010 r. i w 2011 r. odpisów aktualizujących należności.

9 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności na dzień 31.12.2011r.	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	**306.934,49**	**635.385,15**	**539.483,94**	**2.330.657,01**	**3.812.460,59**
a) inne zob. finansowe	157.682,90	258.065,82	27.372,19	-	443.120,91
b) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia	149.251,59	377.319,33	512.111,75	2.330.657,01	3.369.339,68
Zobowiązania długoterminowe, razem	**306.934,49**	**635.385,15**	**539.483,94**	**2.330.657,01**	**3.812.460,59**

Struktura wymagalności na dzień 31.12.2010r.	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	**80.373,34**	**139.489,02**	**158.595,01**	**381.024,21**	**759.481,58**
a) inne zob. finansowe	28.853,19	73.865,14	68.597,47	-	171.315,80
b) zob. fin. z tyt. zawartych umów	51.520,15	65.623,88	89.997,54	381.024,21	588.165,78

dożywocia					
Zobowiązania długoterminowe, razem	**80.373,34**	**139.489,02**	**158.595,01**	**381.024,21**	**759.481,58**

10 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2011	31.12.2010
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10.514,23	116.663,51
Razem długoterminowe	**10.514,23**	**116.663,51**
Koszty poniesione na zawarcie przedwstępnych umów renty/dożywocia	49.157,23	9.274,12
Prowizja za udzielenie kredytu	45.000,00	-
Ubezpieczenia	9.925,70	4.705,75
Podatek naliczony VAT do rozliczenia w nast. okresie	59.751,26	62.164,70
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	27.791,31	27.974,10
Pozostałe	4.863,91	-
Razem krótkoterminowe	**196.489,41**	**104.118,67**
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	**196.489,41**	**104.118,67**

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły.

12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Na koniec 2011 i 2010 roku Grupa powiązana nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku.

13 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSLOWE

Na koniec 2011 i 2010 roku Grupa nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z wekslowymi.

14 STRUKTURA SPRZEDAŻY GRUPY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.	za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r.
Kraj	4.800.001,35	1.573.069,46
Poza terytorium kraju	0,00	0,00
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4.604.902,18	1.530.686,46
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	140.330,17	42.383,00
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	54.769,00	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	**4.800.001,35**	**1.573.069,46**

15 PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r.	za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r.
Strata brutto	**-3.422.465,38**	**-162.591,82**
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	**2.562.872,67**	**1.641.998,08**
Roczna korekta podatku vat	-	272.730,12
Odpis akt. aktywa	2.562.872,67	1.369.267,96
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania	**212.501,00**	**-**
Roczna korekta podatku vat	212.501,00	-
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	**153.213,00**	**9.344,20**
Zapłacone raty leasingowe	153.213,00	9.344,20
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	**700.260,72**	**142.405,56**
PFRON	29.206,00	-
Rezerwa na koszty	42.099,34	20.000,00
Amortyzacja	95.175,13	12.044,00
Roczna korekta podatku vat	288.806,00	-
Naliczone odsetki	102.268,14	46.471,98
Ubezpieczenie	2.840,76	-
Reprezentacja	83.219,14	16.152,43
Inne koszty (nkup)	56.646,21	47.737,15
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	**-5.225.789,33**	**-1.671.528,54**
Straty z lat poprzednich	**-**	**-**
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	**-**	**-**
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**-**	**-21.460,92**
Podatek dochodowy - razem	**-**	**-21.460,92**

16 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

17 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Nie występują.

18 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym ani ubiegłym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

19 PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE W NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

	Planowane	Poniesione
aktywa trwałe	460.000,00	1.482.458,02

ochrona środowiska	0,00	0,00

20 PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

A.II.11. Zmiana stanu należności

	2011	2010
Zmiana bilansowa	-602.544,14	-330.242,61
Korekta o należności z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	4.485,52	-
Razem	**-598.058,62**	**-330.242,61**

A.II.12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	2011	2010
Zmiana bilansowa	5.764.074,44	1.266.347,09
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-271.805,11	-171.315,80
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	109.080,32	-114.095,77
Korekta o zobowiązania z tyt. inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-2.588.120,46	-497.785,86
Korekta o zobowiązania wekslowe	-3.078.333,33	-
Razem	**-65.104,14**	**483.149,66**

21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2011	Rok kończący się 31.12.2010
Zarząd	**2**	**2**
Pracownicy administracji	**32**	**11**
Zatrudnienie, razem	**34**	**13**

22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I WCHODZĄCYCH W SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2011	Rok kończący się 31.12.2010
Zarząd Spółki	-	-
Rada Nadzorcza	-	-
Wynagrodzenia, razem	**-**	**-**

23 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2011	Rok kończący się 31.12.2010
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	38.450,00	38.450,00
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	20.000,00	-
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	30.500,00
Wynagrodzenia, razem	**58.450,00**	**68.950,00**

24 INSTRUMENTY FINANSOWE

Na koniec 2011 i 2010 roku Grupa nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka finansowe. Instrumenty finansowe w posiadaniu spółki ograniczają się do środków pieniężnych oraz zobowiązań wekslowych. Ponadto Grupa wycenia według metodologii zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu zawartych umów hipoteki odwróconej (umowy o dożywocie i umowy renty odpłatnej). Zobowiązania te obarczone są ryzykiem zmiany wskaźnika cen towarów i usług, zmiany trwania życia osoby będącej stroną umowy dożywocia.

25 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. W 2011 r.	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. S.K.A. W 2010r.
Zakupy	-	-
Sprzedaż	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-

Spółka w 2011r. zawarła z akcjonariuszem Total FIZ dwie umowy regulujące wystawienie weksla. Za wystawione przez Spółkę dwa weksle własne na łączną kwotę 3mln złotych spółka otrzymała od Total FIZ kwotę pieniężną na jaką opiewał weksel własny tj. 3mln złotych.

Występujące transakcje pomiędzy jednostkami Grupy polegają na świadczeniu usług zarządzania portfelem nieruchomości oraz bieżącej obsługi administracyjnej. Transakcje te podlegają wyłączeniu w ramach konsolidacji.

7.3 Skonsolidowane dane finansowe Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 kwietnia do 30 czerwca 2012 roku

Wybrane jednostkowe dane finansowe Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 1 kwietnia do 30 czerwca 2012 r.

Wybrane jednostkowe dane finansowe

Fundusz Hipoteczny Dom S.A.

Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

LP	Wyszczególnienie (wartości w zł)	**Wyniki za II kwartał 2012 Okres: 01.04.2012-30.06.2012**	**Wyniki za II kwartał 2011 Okres: 01.04.2011-30.06.2011**	**Wyniki narastająco za II kwartały 2012 Okres: 01.01.2012-30.06.2012**	**Wyniki narastająco za II kwartały 2011 Okres: 01.01.2011-30.06.2011**
1.	Przychody netto ze sprzedaży	251 756,72	0,00	675 407,98	720,94
2.	Zysk/strata na sprzedaży	-1 221 882,53	-1 484 652,23	-2 863 801,49	-3 353 628,57
3.	Amortyzacja	54 645,72	40 327,66	109 291,44	61 831,13
4.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 220 793,33	-1 484 811,55	-2 840 304,30	-3 352 988,32
5.	Zysk (strata) brutto	-289 750,81	-367 302,80	-1 353 943,21	-1 445 790,43
6.	Zysk (strata) netto	-289 750,81	-576 878,23	-1 353 943,21	-1 802 796,21
7.	Należności długoterminowe	129 093,54	119 933,04	129 093,54	119 933,04
8.	Należności krótkoterminowe	174 635,60	901 809,10	174 635,60	901 809,10
9.	Środki pieniężne netto na koniec okresu	14 156,31	1 478 095,07	14 156,31	1 478 095,07
10.	Zobowiązania długoterminowe	199 600,01	310 316,14	199 600,01	310 316,14
11.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 090 171,26	645 696,01	4 090 171,26	645 696,01
12.	Kapitał własny	3 889 811,96	6 863 443,32	3 889 811,96	6 863 443,32
13.	Aktywa razem	9 034 585,58	8 507 927,63	9 034 585,58	8 507 927,63

SKONSOLIDOWANY BILANS
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

Wiersz	**AKTYWA (wartości w zł)**	**na dzień 30.06.2011 r.**	**na dzień 30.06.2012 r.**
1	2	3	4
A	**AKTYWA TRWAŁE**	**7 295 154,34**	**15 450 170,95**
I	**Wartości niematerialne i prawne**	**-**	**-**
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2	Wartość firmy	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II	**Wartość firmy jednostek podporządkowanych**	-	-
III	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**1 304 776,33**	**1 239 971,18**
1	Środki trwałe	1 304 776,33	1 190 783,18
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b	budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	786 989,83	706 120,08
c	urządzenia techniczne i maszyny	11 533,49	18 741,80
d	środki transportu	470 530,78	437 891,31
e	inne środki trwałe	35 722,23	28 029,99
2	Środki trwałe w budowie	-	49 188,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	**Należności długoterminowe**	**119 933,04**	**129 093,54**
1	Od jednostek powiązanych	-	-
2	Od pozostałych jednostek	119 933,04	129 093,54
V.	**Inwestycje długoterminowe**	**5 550 442,00**	**14 070 592,00**
1	Nieruchomości	5 536 402,00	14 070 592,00
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-

3	Długoterminowe aktywa finansowe	14 040,00	-
a	w jednostkach powiązanych	-	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach	14 040,00	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	14 040,00	-
	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**320 002,97**	**10 514,23**
1	Aktywa z odroczonego podatku dochodowego	320 002,97	10 514,23
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	**AKTYWA OBROTOWE**	**2 601 521,33**	**942 678,11**
I	**Zapasy**	**-**	**-**
1	Materiały	-	
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3	Produkty gotowe	-	-
4	Towary	-	-
5	Zaliczki na dostawy	-	-
II	**Należności krótkoterminowe**	**908 721,23**	**380 913,48**
1	Należności od jednostek powiązanych	-	-
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-
	do 12 miesięcy	-	-
	powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek	908 721,23	380 913,48
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	861,00	221,40
	- do 12 miesięcy	861,00	221,40
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	874 776,00	105 250,00
c	inne	33 084,23	275 442,08
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	**1 516 081,84**	**419 916,71**
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 516 081,84	419 916,71
a	w jednostkach powiązanych	-	-
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	udzielone pożyczki	-	-
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach	-	7 628,88
	udziały lub akcje	-	-
	inne papiery wartościowe	-	-
	Udzielone pożyczki.	-	7 628,88
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 516 081,84	412 287,83
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 516 081,84	162 287,83
	- inne środki pieniężne	-	250 000,00
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	176 718,26	141 847,92
	SUMA AKTYWÓW (A+ B)	**9 896 675,67**	**16 392 849,06**

SKONSOLIDOWANY BILANS
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

Wiersz	**PASYWA (wartości w zł)**	**na dzień 30.06.2011 r.**	**na dzień 30.06.2012 r.**
1	2	3	4

A	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**7 143 604,32**	**3 889 830,33**
I	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	225 000,00	225 000,00
II	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)**	-	-
III	**Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)**	-	-
IV	**Kapitał (fundusz) zapasowy**	8 825 000,00	8 824 995,72
V	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny**	-	-
VI	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe**	-	-
VII	**Różnice kursowe z przeliczenia**		
VIII	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**	- 383 751,91	- 3 806 225,85
IX.	**Zysk (strata) netto**	- 1 522 643,77	- 1 353 939,54
X.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)**	-	-
B	**Kapitał mniejszości**	**23,63**	**13,17**
C	**Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych**	**-**	**-**
I	**Ujemna wartość firmy - jednostki zależne**	-	-
II	**Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne**	-	-
III	**Ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone**	-	-
D	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**2 753 047,72**	**12 503 005,56**
I	**Rezerwy na zobowiązania**	**473 119,60**	**55 073,57**
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	320 002,97	10 514,23
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	**-**	42 099,34
	długoterminowa	**-**	**-**
	krótkoterminowa	-	42 099,34
3	Pozostałe rezerwy	153 116,63	2 460,00
	długoterminowe	**-**	**-**
	krótkoterminowe	153 116,63	2 460,00
II	**Zobowiązania długoterminowe**	**1 556 119,44**	**7 359 589,07**
1	Wobec jednostek powiązanych:	**-**	**-**
a	kredyty i pożyczki	-	-
d	inne	**-**	**-**
2	Wobec pozostałych jednostek:	1 556 119,44	7 359 589,07
a	kredyty i pożyczki	-	2 650 000,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	**-**	**-**
c	inne zobowiązania finansowe	310 316,14	199 600,01
d	inne	**-**	
e	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	1 245 803,30	4 509 989,06
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**723 808,68**	**4 940 156,96**
1	Wobec jednostek powiązanych	-	3 230 000,00
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	3 230 000,00
2	Wobec pozostałych jednostek	723 808,68	1 710 156,96
a	kredyty i pożyczki.	-	350 000,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe.	123 891,35	166 918,54
d	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia.	255 373,85	216 441,91
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	253 958,65	560 807,74
	- do 12 miesięcy.	253 958,65	560 807,74
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
f	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g	zobowiązania wekslowe	-	-
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	53 811,70	115 891,62
i	z tytułu wynagrodzeń	-	2 406,00
j	inne	36 773,13	297 691,15
3	Fundusze specjalne	-	-
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	-	148 185,96
	Ujemna wartość firmy	0,00	-
	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	148 185,96
	długoterminowe	0,00	-
	krótkoterminowe	0,00	148 185,96
	SUMA PASYWÓW (A+ B)	**9 896 675,67**	**16 392 849,06**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

Wyszczególnienie / wartości w zł	01.04.2011r.-30.06.2011r.	01.04.2012r.-30.06.2012r.	01.01.2011r.-30.06.2011r.	01.01.2012r.-30.06.2012r.
1	2	3	4	5
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	**1 087 878,26**	**1 532 278,64**	**1 904 242,48**	**2 920 880,20**
- od jednostek powiązanych	**-**	**-**		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie(+), zmniejszenie(-))	-	-	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	980 404,82	1 466 204,81	1 796 769,04	2 815 662,27
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	107 473,44	66 073,83	107 473,44	102 217,93
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	3 000,00
B. Koszty działalności operacyjnej	**1 547 620,06**	**1 676 989,12**	**3 457 337,51**	**3 980 283,48**
I. Amortyzacja	40 327,66	54 645,72	61 831,13	109 291,44
II. Zużycie materiałów i energii	71 613,27	70 977,70	211 025,73	129 614,33
III. Usługi obce	529 154,67	835 579,85	877 070,76	1 585 558,01
IV. Podatki i opłaty, w tym:	14 645,45	17 136,71	22 832,73	49 143,24
- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V. Wynagrodzenia	326 155,20	354 900,09	613 832,70	730 631,66
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	61 946,53	70 583,26	119 190,22	141 305,16
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	464 699,38	179 704,94	1 498 196,69	1 065 614,29
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich	36 260,12	93 460,85	50 539,77	169 125,35
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	2 817,78	-	2 817,78	-
C. Zysk /Strata ze sprzedaży (A-B)	**-459 741,80**	**-144 710,48**	**-1 553 095,03**	**-1 059 403,28**
D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	**6 700,68**	**1 108,26**	**10 500,69**	**23 863,31**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II. Dotacje	-	-	-	-
III. Inne przychody operacyjne	6 700,68	1 108,26	10 500,69	23 863,31
E. Pozostałe koszty operacyjne	**5 791,71**	**1,06**	**8 791,16**	**73 386,19**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III. Inne koszty operacyjne	5 791,71	1,06	8 791,16	73 386,19
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	**-458 832,83**	**-143 603,28**	**-1 551 385,50**	**-1 108 926,16**
G. Przychody finansowe	**26 320,34**	**10 704,35**	**55 068,18**	**19 412,44**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	26 320,34	10 704,35	55 068,18	19 412,44
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V. Inne	-	-	-	-
H. Koszty finansowe	**11 628,23**	**156 503,46**	**26 304,82**	**264 427,49**
I. Odsetki, w tym:	11 628,23	156 503,46	26 304,82	264 427,49
- dla jednostek powiązanych	-	67 379,76	-	151 666,67
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV. Inne	-	-	-	-
I. Zysk / Strata na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podporz.	-	-	-	-
J. Zysk / Strata z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	**-444 140,72**	**-289 402,39**	**-1 522 622,14**	**-1 353 941,21**
K. Wynik na zdarzeniach nadzwyczajnych (K.I-K.II)	**-**	**-**	**-**	**-**
I. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
L. Odpis wartości firmy	-	-	-	-
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-		
III. Odpis wartości firmy - jednostki stowarzyszone	-	-		
M. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-		

III. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszone	-	-		
N. Zysk / Strata brutto (J+/-K-L+M)	**-444 140,72**	**-289 402,39**	**-1 522 622,14**	**-1 353 941,21**
O. Podatek dochodowy	-	-	-	-
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	**-**	**-**	**-**	**-**
Q. Zysk / Strata z udziałów w jedn. podporządkowanych wycenianych MPW	**-**	**-**		
R. Zyski / Straty mniejszości	12,31	6,60	21,63	-1,67
S. Zysk / Strata netto (N-O-P+/-Q+/-R)	**-444 153,03**	**-289 408,99**	**-1 522 643,77**	**-1 353 939,54**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

	Wyszczególnienie / wartości w zł	**01.04.2011r.-30.06.2011r.**	**01.04.2012r.-30.06.2012r.**	**01.01.2011r.-30.06.2011r.**	**01.01.2012r.-30.06.2012r.**
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**				
I.	**Zysk (strata) netto**	**-444 153,04**	**-289 408,99**	**-1 522 643,77**	**-1 353 939,54**
II.	**Korekty razem:**	**-995 281,39**	**-1 340 739,51**	**-2 579 539,17**	**-1 295 426,42**
1.	Zyski (straty) mniejszości	12,32	6,60	21,63	-1,67
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	40 327,66	54 645,72	61 831,13	109 291,44
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)	24 094,23	180 833,17	52 237,82	340 722,33
8.	(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	-1 080 660,26	-1 532 278,64	-1 894 064,07	-2 837 950,66
9.	Zmiana stanu rezerw	-8 536,59	-35 990,00	-8 536,59	-66 587,23
10.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Zmiana stanu należności	-116 150,94	395 142,91	-346 018,64	424 913,10
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	135 661,12	-603 897,64	137 263,91	531 358,82
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 619,10	200 798,37	49 305,69	202 827,45
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	3 351,97	0,00	-9 430,63	0,00
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)**	**-1 439 434,43**	**-1 630 148,50**	**-4 102 182,94**	**-2 649 365,96**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**				
I.	**Wpływy**	**0,00**	**539,85**	**0,00**	**210 734,43**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	210 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	539,85	0,00	734,43
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	539,85	0,00	734,43
	- 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	0,00	0,00	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	539,85	0,00	734,43
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	**Wydatki**	**220 039,58**	**7 662,50**	**835 283,74**	**39 726,50**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	220 039,58	0,00	821 243,74	32 064,00
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	14 040,00	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	14 040,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	14 040,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	7 662,50	0,00	7 662,50
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**-220 039,58**	**-7 122,65**	**-835 283,74**	**171 007,93**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**				
I.	**Wpływy**	**0,00**	**0,00**	**6 000 000,00**	**3 000 000,00**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	6 000 000,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	**Wydatki**	**225 061,17**	**317 984,71**	**581 129,66**	**635 428,35**
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	0,00	0,00	116 250,00	0,00

5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	168 342,97	176 259,24	337 560,75	369 770,33
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	32 623,97	36 725,64	75 081,09	76 602,36
8.	Odsetki	24 094,23	104 999,83	52 237,82	189 055,66
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**-225 061,17**	**-317 984,71**	**5 418 870,34**	**2 364 571,65**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	**-1 884 535,18**	**-1 955 255,86**	**481 403,66**	**-113 786,38**
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-1 884 535,18	-1 955 255,86	481 403,66	-113 786,38
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 400 617,02	2 367 543,69	1 034 678,18	526 074,21
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:**	**1 516 081,84**	**412 287,83**	**1 516 081,84**	**412 287,83**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00		250 000,00

1. Istotne wydarzenia i czynniki mające wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej

W II kwartale 2012 r. Grupa Kapitałowa kontynuowała działania marketingowe mające na celu zwiększenie liczby zawartych umów z Seniorami i wzrost wartości portfela posiadanych nieruchomości inwestycyjnych. W II kw. 2012 r. prowadzono szereg działań marketingowych i promocyjnych o zasięgu zarówno ogólnopolskim, jak i lokalnym – m.in. rozwijana była skala działalności Klubów Seniora DOM (łączne wydatki wyniosły ok. 100 tys. zł w II kw. 2012 r.). Równolegle działania Spółki w zakresie reklamy i promocji skoncentrowane były na przygotowaniach do kampanii reklamowej, która rozpoczęła się w pierwszym tygodniu lipca 2012. Działania te utrzymują wysoką rozpoznawalność marki Funduszu wśród docelowej grupy klientów oraz zwiększają jej obecność w mediach.

Grupa Kapitałowa w okresie od 01.04.2012r. do 30.06.2012 r. osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 1 532 tys. zł. Wartość przychodów w II kw. 2012 r. była wyższa o 41% od przychodów osiągniętych w analogicznym okresie w roku 2011. W głównej mierze spowodowane było to wzrostem zanotowanego zysku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 980 tys. zł w II kw 2011 r. do poziomu 1 466 tys. zł w II kw. 2012 r. Decydujący wpływ na wzrost przychodów z tego tytułu miał rozwój organiczny oraz wyższa wartość rynkowa pozyskanych w II kw. 2012 r. nieruchomości w stosunku do analogicznego okresu roku 2011. W omawianym okresie Grupa Kapitałowa zanotował również zysk z wyceny zobowiązań z tytułu umów rent i dożywocia w kwocie 66 tys. zł (w relacji do 107 tys. zł w II kw. 2011 r.).

W II kwartale 2012 r. okresie Grupa Kapitałowa nie zanotowała straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich. Wzrost liczby zawartych umów hipoteki odwróconej w trzech kolejnych kwartałach 2011 r. i w I pół. 2012 r. spowodował natomiast wzrost kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła z poziomu 36 tys. zł w II kw. 2011 r. do 93 tys. zł w II kw. 2012 r.

Strata operacyjna w II kw. 2012 r. wyniosła 144 tys. zł i była niższa, niż w tym samym okresie roku poprzedniego o 315 tys. zł. Poza przychodami i kosztami związanymi bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i dożywocia Grupa Kapitałowa zanotowała wzrost kosztów związanych z bieżącym funkcjonowaniem spółek Grupy Kapitałowej. Umacnianie wiodącej pozycji rynkowej realizowane zgodnie z przyjętą przez Fundusz strategią rozwoju związane było ze znacznymi kosztami promocji i reklamy zarówno w II kw. 2011 r. jak również w II kw. 2012 r. (w którym nie przeprowadzono kampanii telewizyjnej, a jedynie poczyniono wydatki związane z jej przeprowadzeniem w III kw. 2012 r.) oraz z wzrostem w I kw. 2012 r. kosztów funkcjonowania rozbudowanej w 2011 r. sieci oddziałów Funduszu (wynagrodzenia i czynsze lokali).

Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody finansowe z tytułu odsetek z lokat krótkoterminowych i środków pieniężnych na rachunkach bankowych na poziomie 11 tys. zł w II kw. 2012 r., a w analogicznym okresie roku poprzedniego na poziomie 26 tys. zł. W II kw. 2012 r. nastąpił wzrost kosztów finansowych do poziomu 157 tys. zł w stosunku do 12 tys. zł w II kw. 2011 r., co było efektem rosnącego udziału zadłużenia w strukturze finansowania Grupy Kapitałowej głównie pożyczek i kredytów.

W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Grupa Kapitałowa wykazała w II kw. 2012 r. stratę netto na poziomie 289 tys. zł, co oznacza poprawę o 155 tys. zł w stosunku do wyniku zanotowanego w II kw. roku poprzedniego.

Na koniec II kw. 2012 r. suma bilansowa wzrosła do poziomu 16 393 tys. zł w stosunku do wartości 9 897 tys. zł na koniec II kw. 2011 r. Wzrost sumy bilansowej wynikał przede wszystkim z wzrostu wartości inwestycji w nieruchomości do poziomu 14 071 tys. zł (wartość rynkowa nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec II kw. 2012 r. w stosunku do 5 536 tys. zł. na koniec II kw. roku poprzedniego i był spowodowany wzrostem liczby zawartych umów. Na koniec II kw. 2012 r. zmniejszeniu uległa wartość środków pieniężnych i lokat bankowych do 419 tys. zł z poziomu 1 516 tys. zł na koniec II kw. 2011 r., jak również wartości należności krótkoterminowych z 909 tys. zł do 381 tys. zł (głównie z tytułu podatku VAT).

W omawianym okresie znacząco zwiększyła się kwota zobowiązań długoterminowych z 1 556 tys. zł na koniec II kw. 2011 r. do poziomu 7 360 tys. zł na koniec II kw. 2012 r., na co wpływ miało zaciągnięcie kredytu obrotowego (o 2 650 tys. zł w części długoterminowej) oraz wzrost zobowiązań finansowych z tytułu umów zawartych z Seniorami (o 3 264 tys. zł). W

omawianym okresie nastąpił także wzrost zobowiązań krótkoterminowych z 724 tys. zł na koniec II kw. 2011 r. do 4 940 tys. zł. na koniec II kw. 2012 r., na co przede wszystkim wpływ miał wzrost zobowiązań od jednostek powiązanych w wyniku otrzymanej w II połowie 2011 r. pożyczki od akcjonariusza Total FIZ S.A. w łącznej kwocie 3 000 tys. zł. Na wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych wpływ miało również zwiększenie wartości zobowiązań z tytułu umów dożywocia oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w II kw. 2012 r., były ujemne i wyniosły - 1 630 tys. zł, i były nieco niższe niż w II kw. 2011 r. (-1 439 tys. zł), głównie w wyniku niewielkiego wzrostu poziomu należności. Osiągnięcie niewielkiej ujemnej wartości przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej (-7 tys. zł w II kw. 2012 r. w stosunku do -220 tys. zł w II kw. 2011 r.) wynikało przede wszystkim z bardzo niskiego poziomu wydatków inwestycyjnych (w 2011 r. poniesiono znaczne wydatki na potrzeby rozbudowy sieci oddziałów). Saldo przepływów pieniężnych z działalności finansowej w II kw. 2012 r. (-318 tys. zł) i II kw. 2011 r. (-225 tys. zł) było ujemne na co w całości złożyła się obsługa zadłużenia oprocentowanego oraz wypłaty świadczeń na rzecz Seniorów.

2. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.04.2012 r. do 30.06.2012 r. Spółka podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie

Spółka rozpoczęcia w I kw. 2012 r. i kontynuowała w II kw. 2012 r. prace nad wdrożeniem systemu informatycznego – narzędzie klasy CRM do podnoszenia jakości procesu obsługi klientów. Poza pracami nad wyżej opisanym systemem Emitent nie prowadził w omawianym okresie działań o charakterze innowacyjnym.

3. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki na ostatni dzień okresu objętego danymi finansowymi za okres od 01.04.2012 r. do 30.06.2012 r.

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.

4. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień 30.06.2012 r., co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień 30 czerwca 2012 roku struktura akcjonariatu Spółki kształtuje się następująco:

l.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
1.	Total FIZ S.A.	1 750 000	1 750 000	77,78	77,78
2.	Memorim Consultants Ltd.	250 000	250 000	11,11	11,11
3.	Potemma Ltd.	250 000	250 000	11,11	11,11
	Razem	**2 250 000**	**2 250 000**	**100,00**	**100,00**

8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Akcje serii A	2 225 000 (dwa miliony dwieście dwadzieścia pięć tysięcy) istniejących akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii B	750 000 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy) nowoemitowanych akcji zwykłych na okaziciela serii B spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
Akcje serii C	Do 126 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, które mogą zostać objęte na podstawie wyemitowanych przez Spółkę 126 000 Warrantów Subskrypcyjnych serii A w ramach uchwalonego programu motywacyjnego.
Animator Rynku	Podmiot, który na mocy umowy z Organizatorem Alternatywnego Systemu zobowiązał się do dokonywania na własny rachunek na rynku kierowanym zleceniami czynności mających na celu wspomaganie płynności obrotu instrumentami finansowymi danego Emitenta.
ASO, Alternatywny System Obrotu, NewConnect	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt. 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Autoryzowany Doradca	Dom Maklerski Banku BPS S.A. z siedzibą w Warszawie.
Dokument Informacyjny	Niniejszy dokument, zawierający szczegółowe informacje o sytuacji finansowej i prawnej Emitenta oraz o jego instrumentach finansowych, sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr 1 do Regulaminu ASO.
Doradca Finansowy	4DF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi.
Doradca Prawny	Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka jawna z siedzibą w Warszawie.
Emitent, Spółka, Fundusz, FH Dom, Spółka dominująca, Jednostka dominująca	Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa, Grupa Kapitałowa FH Dom S.A.	Emitent wraz ze spółką zależną.
Hipoteka odwrócona	Usługa finansowa polegająca na uwolnieniu wartości nieruchomości poprzez przeniesienie na rzecz instytucji finansowej własności nieruchomości w zamian za wypłacaną przez instytucję finansową dożywotnią rentę hipoteczną (model sprzedażowy) albo poprzez ustanowienie na rzecz instytucji

	finansowej hipoteki w zamian za wypłacane przez instytucję finansową świadczenia pieniężne do z góry określonej kwoty (model kredytowy) przy zachowaniu prawa do korzystania z nieruchomości przez świadczeniobiorcę.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93 ze zm.).
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.).
Market Maker	Podmiot, który zobowiązał się do składania na rynku kierowanym cenami ofert kupna i sprzedaży na zasadach określonych przez Organizatora Alternatywnego Systemu (GPW).
Obligacje EDO	Emerytalne dziesięcioletnie oszczędnościowe obligacje emitowane przez Skarb Państwa.
Oferujący, Oferujący Akcje serii B	IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. 1997, Nr 137, poz. 926 ze zm.).
Organizator Alternatywnego Systemu	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Program Motywacyjny	Program Motywacyjny uchwalony przez WZA Spółki w dniu 17 lipca 2012 r. i adresowany do Członków Zarządu, na podstawie którego Spółka wyemituje 126 000 warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia 126 000 Akcji serii C po spełnieniu określonych warunków.
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A.
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego System Obrotu uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. ze zm.
Senior	Osoba fizyczna pow. 65 roku życia będąca na emeryturze.
Spółka zależna, jednostka zależna	Fundusz Hipoteczny Dom S.A. Spółka komandytowo-akcyjna.
Statut	Statut Emitenta.
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538 ze zm.).
Ustawa o ochronie danych osobowych	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 1997, Nr 133, poz. 883 ze zm.).
Ustawa o ochronie konkurencji	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.).
Ustawa o ochronie praw konsumentów	Ustawa z dnia 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz. U.

	2000, Nr. 22, poz. 271 ze zm.).
Ustawa o ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 ze zm.).
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 1991, Nr 80, poz. 350 ze zm.).
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 1992, Nr 21, poz. 86 ze zm.).
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2000, Nr 86, poz. 959 ze zm.).
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. 1983, Nr 45, poz. 207 ze zm.).
Warranty Subskrypcyjne	126 000 Warrantów Subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia do 126 000 Akcji serii C w ramach uchwalonego Programu Motywacyjnego.
Zarząd	Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A.

9. ZAŁĄCZNIKI

9.1 Załącznik 1 – Odpis z rejestru przedsiębiorców

Identyfikator wydruku: RP/389370/6/20120913104421 **Strona 1 z 8**

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 13.09.2012 godz. 10:44:21

Numer KRS: 0000389370

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		17.06.2011		
Ostatni wpis	Numer wpisu	6	Data dokonania wpisu	07.09.2012
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/34043/12/799		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	------
3.Firma, pod którą spółka działa	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA PAWŁA II, nr 29, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-867, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	06.05.2011 R., NOTARIUSZ ARTUR STANISŁAW KOZAK W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY ALEI JANA PAWŁA II NUMER 61 LOKAL 4 W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NR 2525/2011
	2	16 STYCZNIA 2012 ROKU, REP. A NR 355/2012, ARTUR STANISŁAW KOZAK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY ALEI JANA PAWŁA II NUMER 61 LOKAL 4; ZMIENIONO § 2 UST. 1 I § 9 STATUTU SPÓŁKI
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 MAJA 2012 ROKU, REPERTORIUM A NR 4478/2012, SPORZĄDZONY PRZEZ GRZEGORZA ROGALĘ, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL.ŚLISKIEJ 3 LOK. 1B ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEZ UCHYLENIE JEGO DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI W CAŁOŚCI I NADANIE STATUTOWI NOWEGO BRZMIENIA
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 17.07.2012 R., REP. A NR 6014/2012, SPORZĄDZONY PRZEZ GRZEGORZA ROGALĘ, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL. ŚLISKIEJ 3 LOK. 1B. ZMIENIONO STATUT SPÓŁKI POPRZEZ: - ZMIANĘ § 3 UST. 1; - DODANIE § 3A

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA. UCHWAŁA ZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNA 06.05.2011 R.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	------

Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000318000
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	******
	5.Numer REGON	141621017

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	300 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	--- ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	3000000
4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	300 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	12 600,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	2250000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	750000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIENI SĄ PREZES ZARZĄDU LUB WICEPREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE, DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MAJKOWSKI
	2.Imiona	ROBERT
	3.Numer PESEL/REGON	74062301830
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BUTSCHER
	2.Imiona	MICHAŁ DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	75011800899
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	MATCZUK
		2.Imiona	TOMASZ
		3.Numer PESEL	75031400671
	2	1.Nazwisko	PRZYTUŁA
		2.Imiona	ROBERT BOGUSŁAW
		3.Numer PESEL	74121708170
	3	1.Nazwisko	ŁAPIŃSKI
		2.Imiona	KONRAD MAREK
		3.Numer PESEL	75030414013
	4	1.Nazwisko	WIECZOREK
		2.Imiona	PIOTR MIROSŁAW
		3.Numer PESEL	76051402771
	5	1.Nazwisko	DYBALSKI

2.Imiona	MAREK
3.Numer PESEL	62012300473

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	18, , , POLIGRAFIA I REPRODUKCJA ZAPISANYCH NOŚNIKÓW INFORMACJI
	2	18, 11, Z, DRUKOWANIE GAZET
	3	18, 12, Z, POZOSTAŁE DRUKOWANIE
	4	18, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PRZYGOTOWYWANIEM DO DRUKU
	5	18, 14, Z, INTROLIGATORSTWO I PODOBNE USŁUGI
	6	26, , , PRODUKCJA KOMPUTERÓW, WYROBÓW ELEKTRONICZNYCH I OPTYCZNYCH
	7	33, , , NAPRAWA, KONSERWACJA I INSTALOWANIE MASZYN I URZĄDZEŃ
	8	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	9	46, 14, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ MASZYN, URZĄDZEŃ PRZEMYSŁOWYCH, STATKÓW I SAMOLOTÓW
	10	46, 16, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ WYROBÓW TEKSTYLNYCH, ODZIEŻY, WYROBÓW FUTRZARSKICH, OBUWIA I ARTYKUŁÓW SKÓRZANYCH
	11	46, 21, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA ZBOŻA, NIEPRZETWORZONEGO TYTONIU, NASION I PASZ DLA ZWIERZĄT
	12	46, 42, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA ODZIEŻY I OBUWIA
	13	46, 6, , SPRZEDAŻ HURTOWA MASZYN, URZĄDZEŃ I DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA
	14	46, 65, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA MEBLI BIUROWYCH
	15	46, 66, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA POZOSTAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH
	16	46, 7, , POZOSTAŁA WYSPECJALIZOWANA SPRZEDAŻ HURTOWA
	17	46, 90, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA NIEWYSPECJALIZOWANA
	18	46, 71, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA PALIW I PRODUKTÓW POCHODNYCH
	19	46, 76, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA POZOSTAŁYCH PÓŁPRODUKTÓW
	20	47, 41, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA KOMPUTERÓW, URZĄDZEŃ PERYFERYJNYCH I OPROGRAMOWANIA PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	21	47, 42, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA SPRZĘTU TELEKOMUNIKACYJNEGO PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	22	47, 59, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA MEBLI, SPRZĘTU OŚWIETLENIOWEGO I POZOSTAŁYCH ARTYKUŁÓW UŻYTKU DOMOWEGO PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	23	47, 91, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA PRZEZ DOMY SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ LUB INTERNET
	24	47, 99, Z, POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA POZA SIECIĄ SKLEPOWĄ, STRAGANAMI I TARGOWISKAMI
	25	58, 11, Z, WYDAWANIE KSIĄŻEK
	26	58, 13, Z, WYDAWANIE GAZET
	27	58, 14, Z, WYDAWANIE CZASOPISM I POZOSTAŁYCH PERIODYKÓW
	28	58, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WYDAWNICZA

29	59, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z PRODUKCJĄ FILMÓW, NAGRAŃ WIDEO, PROGRAMÓW TELEWIZYJNYCH, NAGRAŃ DŹWIĘKOWYCH I MUZYCZNYCH
30	59, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z FILMAMI, NAGRANIAMI WIDEO I PROGRAMAMI TELEWIZYJNYMI
31	59, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE NAGRAŃ DŹWIĘKOWYCH I MUZYCZNYCH
32	61, 90, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE POZOSTAŁEJ TELEKOMUNIKACJI
33	62, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM I DORADZTWEM W ZAKRESIE INFORMATYKI ORAZ DZIAŁALNOŚĆ POWIĄZANA
34	63, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI
35	63, 91, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI INFORMACYJNYCH
36	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
37	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
38	70, 2, , DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
39	71, 20, , BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
40	73, 1, , REKLAMA
41	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
42	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
43	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
44	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
45	78, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z WYSZUKIWANIEM MIEJSC PRACY I POZYSKIWANIEM PRACOWNIKÓW
46	78, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI PRACY TYMCZASOWEJ
47	78, 30, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z UDOSTĘPNIANIEM PRACOWNIKÓW
48	80, , , DZIAŁALNOŚĆ DETEKTYWISTYCZNA I OCHRONIARSKA
49	82, 9, , DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
50	84, 13, Z, KIEROWANIE W ZAKRESIE EFEKTYWNOŚCI GOSPODAROWANIA
51	93, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SŁUŻĄCYCH POPRAWIE KONDYCJI FIZYCZNEJ
52	93, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA ZE SPORTEM
53	93, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ROZRYWKOWA I REKREACYJNA
54	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
55	41, 1, , REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
56	69, 2, , DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
57	74, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z TŁUMACZENIAMI
58	82, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCĄ
59	82, 2, , DZIAŁALNOŚĆ CENTRÓW TELEFONICZNYCH (CALL CENTER)

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania	1	25.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.

finansowego			
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.09.2012

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

9.2 Załącznik 2 – Statut

Tekst jednolity Statutu spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

[Postanowienia ogólne]

1. Spółka jest prowadzona pod firmą Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu firmy Fundusz Hipoteczny Dom S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.
3. Siedzibą Spółki jest Warszawa.
4. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
5. Spółka może tworzyć oddziały, przedsiębiorstwa, zakłady, filie oraz przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą, a także może tworzyć spółki oraz nabywać i zbywać udziały oraz akcje w innych spółkach na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
7. Założycielami Spółki są Robert Majkowski, Michał Dariusz Butscher oraz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

§ 2.

[Przedmiot Działalności]

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

Lp.	Rodzaj działalności	numer PKD
1	poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji	18
2	drukowanie gazet	18.11.Z
3	pozostałe drukowanie	18.12.Z
4	działalność usługowa związana z przygotowywaniem do druku	18.13.Z
5	introligatorstwo i podobne usługi	18.14.Z
6	produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych	26
7	naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń	33
8	wykonywanie instalacji elektrycznych	43.21.Z
9	działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów	46.14.Z
10	działalność agentów zajmujących się sprzedażą wyrobów tekstylnych, odzieży, wyrobów futrzarskich, obuwia i artykułów skórzanych	46.16.Z
11	sprzedaż hurtowa zboża, nieprzetworzonego tytoniu, nasion i pasz dla zwierząt	46.21.Z
12	sprzedaż hurtowa odzieży i obuwia	46.42.Z
13	sprzedaż hurtowa maszyn, urządzeń i dodatkowego wyposażenia,	46.6
14	sprzedaż hurtowa mebli biurowych	46.65.Z
15	sprzedaż hurtowa pozostałych maszyn i urządzeń biurowych,	46.66.Z
16	pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa	46.7
17	sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,	46.90.Z

18	sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych	46.71.Z
19	sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów	46.76.Z
20	sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	47.41.Z
21	sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	47.42.Z
22	sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	47.59.Z
23	sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet	47.91.Z
24	pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,	47.99.Z
25	wydawanie książek	58.11.Z
26	wydawanie gazet	58.13.Z
27	wydawanie czasopism i pozostałych periodyków	58.14.Z
28	pozostała działalność wydawnicza	58.19.Z
29	działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych	59
30	działalność związana z filmami, nagraniami wideo i programami telewizyjnymi	59.1
31	działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych	59.20.Z
32	działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji	61.90.Z
33	działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana	62
34	działalność usługowa w zakresie informacji	63
35	działalność agencji informacyjnych	63.91.Z
36	działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	68
37	działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	70.10.Z
38	doradztwo związane z zarządzaniem	70.2
39	badania i analizy techniczne	71.20
40	Reklama	73.1
41	badanie rynku i opinii publicznej	73.20.Z
42	pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	70.22.Z
43	pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana	74.90.Z
44	wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery	77.33.Z
45	działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników	78.10.Z
46	działalność agencji pracy tymczasowej	78.20.Z
47	pozostała działalność związana z udostępnieniem pracowników	78.30.Z
48	działalność detektywistyczna i ochroniarska	80
49	działalność komercyjna, gdzie indziej niesklasyfikowana	82.9
50	kierowanie w zakresie efektywności gospodarowania	84.13.Z
51	działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej	93.13.Z
52	pozostała działalność związana ze sportem	93.19.Z
53	pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna	93.29.Z
54	rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę	43.1
55	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.1
56	działalność rachunkowo – księgowa, doradztwo podatkowe	69.2
57	działalność związana z tłumaczeniami	74.3

58	działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą	82.1
59	działalność centrów telefonicznych (call center)	82.2

2. Jeżeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonego wyżej przedmiotu działalności Spółki wymaga zezwolenia, licencji lub koncesji właściwego organu państwa, prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia, licencji lub koncesji.

3. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu, o którym mowa w art. 417 Kodeksu spółek handlowych, jeżeli uchwała o zmianie zostanie powzięta większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

II. KAPITAŁY SPÓŁKI

§ 3.

[Kapitał zakładowy]

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 300.000 zł (słownie trzysta tysięcy złotych) i dzieli się na:

   a) 2.250.000 (słownie: dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela serii A od numeru 1 do numeru 2.250.000,

   b) 750.000 (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy)akcji zwykłych, na okaziciela serii B od numeru 1 do numeru 750.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda akcja.

2. Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w wyniku przekształcenia z majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o.

3. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie nominalnej wartości każdej akcji.

4. Akcje na okaziciela wprowadzone do obrotu zorganizowanego nie podlegają zamianie na akcje imienne.

5. Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

§ 3a

Warunkowy kapitał zakładowy Spółki wynosi nie więcej niż 12.600 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset złotych) i dzieli się na nie więcej niż 126 000 (słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,1 zł (dziesięć groszy) każda. Uprawnionymi do objęcia akcji serii C będą posiadacze Warrantów Subskrypcyjnych serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 lipca 2012 roku. Prawo objęcia akcji serii C może być wykonane nie wcześniej niż po dniu 1 stycznia 2013 roku i nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku.

III. ORGANY SPÓŁKI

§ 4.

Organami Spółki są:

1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd.

§ 5.

1. Walne Zgromadzenia zwyczajne i nadzwyczajne odbywają się w siedzibie Spółki.
2. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć nie później niż w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

4. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub w Statucie oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie akcjonariusza lub grupy akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania tego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z przedmiotowym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.

§ 6.

1. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że niniejszy Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują warunki surowsze.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się w sprawach osobowych i na wniosek przynajmniej jednego akcjonariusza uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu.

§ 7.

1. Poza innymi sprawami wskazanymi w Kodeksie spółek handlowych oraz innych przepisach prawa, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:
   1) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
   2) ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej;
   3) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy);
   4) wybór likwidatorów Spółki;
   5) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
   6) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Zbycie lub nabycie prawa użytkowania wieczystego, nieruchomości lub udziału w tych prawach oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga zgody żadnego organu Spółki.

§ 8.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego Zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 9.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Rada Nadzorcza liczy pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie.
3. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną kadencję wynoszącą trzy lata. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.
4. W przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. W przypadku posiadania przez Michała Dariusza Butschera akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8%-owy udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez każdego z powyższych akcjonariuszy wlicza się

akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie.

5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.

6. Do kompetencji Rady Nadzorczej oprócz spraw określonych w Kodeksie spółek handlowych, należy:

   1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, a także ustalanie wysokości wynagrodzenia i warunków zatrudnienia każdego z nich;

   2) powołanie i zmiana biegłych rewidentów Spółki;

   3) zatwierdzanie regulaminu Zarządu;

   4) wyrażanie zgody na uchylenie zakazu konkurencji obowiązującego członka Zarządu Spółki;

   5) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką lub z członkiem Zarządu Spółki oraz z podmiotami z nimi powiązanymi;

   6) zatwierdzanie rocznych planów finansowych (budżetów) Spółki oraz rocznych planów jej rozwoju;

   7) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę jednorazowych lub powiązanych ze sobą zobowiązań lub dokonywanie jednorazowych lub powiązanych ze sobą rozporządzeń majątkiem Spółki, na kwotę przewyższającą 3.000.000,- zł (trzy miliony złotych), za wyjątkiem zobowiązań lub rozporządzeń objętych zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planem finansowym (budżetem) Spółki, a także z zastrzeżeniem § 7 ust. 2. Przez zobowiązania lub rozporządzenia powiązane ze sobą rozumie się zobowiązania lub rozporządzenia dokonywane na rzecz tego samego podmiotu w okresie jednego roku kalendarzowego.

7. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie.

8. Szczegółową organizację i sposób działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.

10. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać będą zwykłą większością głosów.

11. We wszystkich sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej za wyjątkiem wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób, uchwała podjęta poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest tak samo ważna jak uchwała podjęta na przepisowo zwołanym i odbytym posiedzeniu Rady Nadzorczej, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej, wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.

13. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa nakładają na Spółkę obowiązek powołania komitetu audytu i jednocześnie Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż pięciu członków, to na mocy Statutu powołanie komitetu audytu nie jest konieczne. W takim wypadku, w razie niepowołania komitetu audytu, jego zadania wykonuje Rada Nadzorcza.

§ 10.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją.

2. Zarząd składa się z co najmniej jednego członka Zarządu.

3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji, trwającej pięć lat.-

4. Prezesa Zarządu Spółki oraz pozostałych członków Zarządu Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

5. Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

§ 11.

1. W przypadku Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są Prezes lub Wiceprezes Zarządu działający samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.
2. Prokura może być udzielona na piśmie na podstawie jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu.
3. Prokura może być odwołana w każdym czasie poprzez pisemne oświadczenie skierowane do prokurenta i podpisane przez któregokolwiek z członków Zarządu.

IV. KAPITAŁY WŁASNE, DYWIDENDA

§ 12.

1. Spółka tworzy następujące kapitały:

1) kapitał zakładowy,

2) kapitał zapasowy,

3) kapitały rezerwowe.

2. Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz z nadwyżki ponad wartość ceny obejmowanych akcji przy podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki.
3. Kapitał zapasowy przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych, jakie mogą powstać w związku z działalnością Spółki, lub na inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 13.

1. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.

2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę, a zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok wykazuje zysk.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14.

Spółka ulegnie rozwiązaniu w przypadkach określonych w art. 459 Kodeksu spółek handlowych.

§ 15.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych."