FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa

RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2019 r.

Warszawa, dnia 14 maja 2019 r.

Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. – dane w PLN. 3

2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości. 14

3. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki. 19

4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. ..23

5. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, w przypadku gdy dokument informacyjny Emitenta zawierał informacje, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. 24

6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. 25

7. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji. 26

8. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku gdy Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych. 27

9. Wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego, w przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych. 28

10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu 29

11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty. 30

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r. – dane w PLN.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

W związku z powyższym jako dane porównywalne za I kwartał 2018 r. przedstawiono skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (którą w I kwartale 2018 r. tworzył Emitent wraz ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.) za I kwartał 2018 r. Powyższe pozwoliło na zachowanie porównywalności danych finansowych za I kwartał 2019 r. w odniesieniu do I kwartału 2018 r. (w okresie którego istniały jeszcze dwie odrębne spółki tworzące Grupę Kapitałową Emitenta).

Bilans

AKTYWA			2018-03-31	2019-03-31
A.	**Aktywa trwałe**		**29 219 068,29**	**29 842 805,82**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**		**10 340,44**	**795,44**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2.	Wartość firmy		-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		10 340,44	795,44
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**		**90 939,68**	**67 216,29**
1.	Środki trwałe		90 939,68	67 216,29
	a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c)	urządzenia techniczne i maszyny	-	-
	d)	środki transportu	90 939,68	67 216,29
	e)	inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie		-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III.	**Należności długoterminowe**		**91 102,48**	**91 742,08**
1.	Od jednostek powiązanych		-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
2.	Od pozostałych jednostek		91 102,48	91 742,08
IV.	**Inwestycje długoterminowe**		**29 026 685,69**	**29 683 052,01**
1.	Nieruchomości		29 026 685,69	29 683 052,01
2.	Wartości niematerialne i prawne		-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		-	-
	a) w jednostkach powiązanych		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-

	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		**-**	**-**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
B.	**Aktywa obrotowe**		**248 267,70**	**393 305,50**
I.	**Zapasy**		**-**	**-**
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**		**117 083,61**	**129 762,80**
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, których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	-	-
3.		Należności od pozostałych jednostek	17 083,61	129 762,80
	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	18 188,00	34 450,49
	c)	inne	98 895,61	95 312,31
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**		**58 992,59**	**218 104,06**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		58 992,59	218 104,06
	a)	w jednostkach powiązanych	-	-
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	-	-
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	9 920,56	9 920,56
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	9 920,56	9 920,56
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	49 072,03	208 183,50
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	49 072,03	208 183,50
		- inne środki pieniężne	-	-
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		**72 191,50**	**45 438,64**
C.	**Należne wpłaty na kapitały podstawowe**		**-**	**-**
D.	**Udziały (akcje) własne**		**-**	**-**
AKTYWA RAZEM			**29 467 335,99**	**30 236 111,32**

PASYWA			**2018-03-31**	**2019-03-31**
A.	**Kapitał (fundusz) własny**		**14 263 640,91**	**12 813 121,75**
I.	**Kapitał (fundusz) podstawowy**		**867 400,00**	**867 400,00**
II.	**Kapitał zapasowy**		**36 531 111,39**	**36 529 070,30**
	-	nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
III.	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym**		**-**	**-**
	-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym**		**-**	**-**
	-	tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
V.	**Różnice kursowe z przeliczenia**		**-**	**-**
VI.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych**		**-22 757 751,58**	**-24 119 377,59**
VII.	**Zysk (strata) netto**		**- 377 118,90**	**- 463 970,96**
VIII.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		**-**	**-**
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**		**15 203 695,08**	**17 422 989,57**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**		**589 407,36**	**527 474,17**

1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		8 560,00	13 649,37
	- długoterminowa		-	-
	- krótkoterminowa		8 560,00	13 649,37
3.	Pozostałe rezerwy		580 847,36	513 824,80
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		580 847,36	513 824,80
II.	**Zobowiązania długoterminowe**		**9 497 017,69**	**10 444 086,63**
1.	Wobec jednostek powiązanych		-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		9 497 017,69	10 444 086,63
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	-	-
	d)	zobowiązania wekslowe	-	-
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	9 427 711,90	10 388 792,75
	f)	Inne	69 305,79	55 293,88
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**5 080 270,03**	**6 443 428,77**
1.	Wobec jednostek powiązanych		3 764 471,23	4 976 893,15
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	3 764 471,23	4 976 893,15
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		1 313 116,98	1 463 853,80
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	22 376,28	22 376,28
	d)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	685 808,34	756 728,14
	e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	552 575,09	645 257,76
		- do 12 miesięcy	552 575,09	645 257,76
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g)	zobowiązania wekslowe	-	-
	h)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	49 789,94	27 853,75
	i)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j)	inne	2 567,33	11 637,87

4.	Fundusze specjalne	2 681,82	2 681,82
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**	**37 000,00**	**8 000,00**
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	37 000,00	8 000,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	37 000,00	8 000,00
PASYWA RAZEM		**29 467 335,99**	**30 236 111,32**

Rachunek zysków i strat – wariant porównawczy

TREŚĆ POZYCJI		za okres 01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.	za okres 01.01.2019 r. – 31.03.2019 r.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**1 547 189,57**	**1 273 466,14**
	- 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	1 142 202,69	975 966,99
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	331 386,88	193 399,15
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	73 600,00	104 100,00
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**1 894 086,51**	**1 719 254,58**
I.	Amortyzacja	8 317,05	8 317,05
II.	Zużycie materiałów i energii	10 391,32	37 411,67
III.	Usługi obce	616 458,30	462 781,17
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	31 551,32	15 969,99
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	193 564,41	232 752,67
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	26 401,12	29 527,93
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	308 148,86	581 243,25
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	173 311,72	180 670,31
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	9 811,66	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	204 930,75	170 580,54
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	311 200,00	-
C.	**Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)**	**- 346 896,94**	**- 445 788,44**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**28 624,01**	**53 893,18**
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	28 624,01	53 893,18
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**2 901,18**	**-**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	2 901,18	-
F.	**Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**- 321 174,11**	**- 391 895,26**

G.	**Przychody finansowe**	**46,29**	**130,04**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od pozostałych jednostek	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	46,29	130,04
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	**Koszty finansowe**	**55 991,08**	**72 205,74**
I.	Odsetki, w tym:	55 991,08	72 205,74
	- dla jednostek powiązanych	54 739,73	65 287,67
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	-
N.	**Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)**	**- 377 118,90**	**- 463 970,96**
O.	**Podatek dochodowy**	**-**	**-**
P.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**-**	**-**
S.	**Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)**	**- 377 118,90**	**- 463 970,96**

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	TREŚĆ POZYCJI	za okres 01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.	za okres 01.01.2019 r. – 31.03.2019 r.
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I.	**Zysk (strata) netto**	**- 377 118,90**	**- 463 970,96**
II.	**Korekty razem**	**- 834 559,90**	**- 797 847,15**
1.	Amortyzacja	8 317,05	8 317,05
2.	Odpis wartości firmy	-	-
3.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
4.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
5.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	122 710,36	72 075,70
6.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 1 182 559,87	-1 387 033,21
7.	Zmiana stanu rezerw	- 22 017,92	137 001,54
8.	Zmiana stanu zapasów	-	-
9.	Zmiana stanu należności	10 377,87	- 44 596,65
10.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	219 619,23	389 078,01
11.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 993,38	27 310,41
12.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)**	**- 1 211 678,80**	**-1 261 818,11**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**	**-**	
I.	**Wpływy**	**1 409 985,06**	**922 657,36**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 398 000,00	872 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	46,29	130,04
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	46,29	130,04
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	46,29	130,04
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	11 938,77	50 527,32
II.	**Wydatki**	**-**	**-**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-

	b)	w pozostałych jednostkach	-	-
		- nabycie aktywów finansowych	-	-
		- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne		-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**		**1 409 985,06**	**922 657,36**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		**-**	
I.	**Wpływy**		**-**	**500 000,00**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2.	Kredyty i pożyczki		-	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	-
4.	Inne wpływy finansowe		-	500 000,00
II.	**Wydatki**		**180 141,69**	**238 915,74**
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		-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		175 577,75	228 430,28
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		3 397,15	3 567,39
8.	Odsetki		1 166,79	6 918,07
9.	Inne wydatki finansowe		-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**		**- 180 141,69**	**261 084,26**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)**		**18 164,57**	**- 78 076,49**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**		**18 164,57**	**- 78 076,49**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**		**30 907,46**	**286 259,99**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym**		**49 072,03**	**208 183,50**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	TREŚĆ POZYCJI	za okres 01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.	za okres 01.01.2019 r. – 31.03.2019 r.
I.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**	**14 655 009,81**	**13 279 113,41**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów	-	-
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów**	**14 655 009,81**	**13 279 113,41**
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	867 400,00	867 400,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2.	**Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu**	**867 400,00**	**867 400,00**
2.	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu**	**-**	**-**
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	-	-	-
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3.	**Akcje własne na początek okresu**	**-**	**-**
	a) zwiększenie	-	-
	b) zmniejszenie	-	-
3.1.	Akcje własne na koniec okresu	-	-
4.	**Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu**	**36 545 361,39**	**36 531 091,00**
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	- 14 250,00	- 2 020,70
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	- 14 250,00	- 2 020,70
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	- 14 250,00	-
	- pokrycia straty	-	-
	- inne	-	- 2 020,70
4.2.	**Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu**	**36 531 111,39**	**36 529 070,30**
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-

		……	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		……	-	-
5.2.	**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu**		**-**	**-**
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		-	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
		- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
6.2.	**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu**		**-**	**-**
7.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu**		**- 18 673 418,42**	**- 22 757 733,55**
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	
		- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		- 18 673 418,42	- 22 757 733,55
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 18 673 418,42	- 22 757 733,55
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 4 084 331,78	- 1 361 644,04
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 4 084 331,78	- 1 361 644,04
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	- 1,38	-
		- inne	-	-
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		- 22 757 751,58	- 24 119 377,59
7.7.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**		**- 22 757 751,58**	**- 24 119 377,59**
8.	**Wynik netto**		**- 377 118,90**	**- 463 970,96**
	a)	zysk netto	-	
	b)	strata netto	- 377 118,90	- 463 970,96
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**		**14 263 640,91**	**12 813 121,75**
III.	**Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**		**14 263 640,91**	**12 813 121,75**

2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

Znaczące zasady rachunkowości

1.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019r. poz. 351) [„Ustawa”].

1.2. 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 ich ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

1.3. 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, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30 %
Samochody osobowe	20 %

Inne środki trwałe	20 %

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 środka trwałego, który obecnie wynosi 10 lat.

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 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.

1.4. Inwestycje

1.4.1. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych jednostka ujmuje w księgach w cenie nabycia. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka wycenia wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności.

1.4.2. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe utrzymywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.11. Przychody i koszty

1.11.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są co do zasady w momencie wykonania usługi. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

1.11.2. Przychody z działalności podstawowej

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości jednostka do przychodów ze sprzedaży zalicza zyski z:

a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,

- wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,

- zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,

- wzrostu wartości nieruchomości,

b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,

- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

1.11.3. Koszty

Przychody i koszty są rozpoznawalne według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

Z uwagi na fakt, że działalnością jednostki jest wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie praw własności do nieruchomości. Jednostka do kosztów działalności operacyjnej zalicza:

a) straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zwarciem umowy,

- spadku wartości nieruchomości,

b) straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,

- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

c) straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),

- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,

- z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,

- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,

prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

3. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

I. Charakterystyka działalności Emitenta (Fundusz Hipoteczny DOM S.A.)

Spółka świadczy usługę hipoteki odwróconej. Emitent w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów dożywocia (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC). Spółka wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów dożywocia lub renty odpłatnej. Po śmierci Seniora zbywa nieruchomość realizując w ten sposób dodatnią marżę na sprzedaży nieruchomości.

Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem i zarazem wiodącą spółką działającą w obszarze hipoteki odwróconej w Polsce z udziałem w rynku na poziomie ok. 70% (według szacunków własnych w oparciu o dane UOKiK i Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce).

Ponadto Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomościami, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej

Źródłami przychodu Spółki są:

1. Dochód ze sprzedaży nieruchomości po wygaśnięciu umowy o dożywocie lub renty odpłatnej;

2. Dochód z odsetek i opłat pobieranych przy wykupieniu umowy o dożywocie lub renty odpłatnej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

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 struktury 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 często 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 dwóch milionów domów i mieszkań zamieszkanych przez Seniorów i stanowiących ich własność.

Ważnym obszarem działalności Grupy Kapitałowej 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 w ostatnich latach przeprowadzał ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji, prasie i internecie oraz prowadził szereg innych akcji promocyjnych. Emitent wydaje m.in. gazetę dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora", który przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Od 2017 roku prowadzi portal internetowy poświęcony Seniorom – www.zycieseniora.com. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej.

Wyspecjalizowane grono pracowników Funduszu oraz wieloletnie doświadczenie 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 do grona podmiotów opiniujących projekt ustawy dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego i ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Powyższe działania znajdują odzwierciedlenie w bardzo wysokiej rozpoznawalności marki Emitenta w grupie docelowej (42% rozpoznawalności wg badania opinii seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group).

II. Analiza wyników finansowych Emitenta za I kwartał 2019

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

W związku z powyższym jako dane porównywalne za I kwartał 2018 r. przedstawiono skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (którą w I kwartale 2018 r. tworzył Emitent wraz ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.) za I kwartał 2018 r. Powyższe pozwoliło na zachowanie porównywalności danych finansowych za I kwartał 2019 r. w odniesieniu do I kwartału 2018 r. (w okresie którego istniały jeszcze dwie odrębne spółki tworzące Grupę Kapitałową Emitenta).

W I kwartale 2019 roku w otoczeniu Funduszu Hipotecznego DOM S.A. nie wystąpiły istotne zdarzenia, mające wpływ na osiągnięte wyniki.

Emitent w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. zanotował niższe o 17,7% przychody ze sprzedaży, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość

przychodów ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2019 r. w wysokości 1 273 tys. zł złożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 976 tys. zł (o 14,6% mniej niż w pierwszym kwartale 2018 r.) wynikające z zawarcia 8 (w stosunku do 11 w pierwszym kwartale 2018 r.) nowych umów renty odpłatnej i o dożywocie. Warto dodać, że w ostatnich dwóch latach wzrasta udział kosztu alternatywnego (wzrosły koszty najmu nieruchomości mieszkalnych, co zwiększa tzw. obciążenie prawem dożywocia) pomniejszający pozyskiwane aktywa, co wpływa na mniejszy niż dotychczas jednostkowy przychód wynikający z zawarcia umowy renty/o dożywocie z Klientem. W latach ubiegłych obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wynosiło ok. 43%, a w bieżącym kwartale przekroczyło 61%. Zmiana ta oznacza, że w bieżącym roku oraz kwartale zanotowano niższe niż oczekiwano przychody, jednak w następnym okresach te umowy będę generować wyższe od przeciętnych przychody z tytułu aktualizacji wartości inwestycji (aktualizacji umów renty/o dożywocie).

W I kw. 2019 r. Emitent pozyskał 8 nieruchomości, o 3 mniej niż w I kw. 2018 r. Zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 193 tys. zł wynikały z uwolnienia się 5 nieruchomości w analizowanym okresie i wygaśnięcia umów renty i o dożywocie (rozwiązania zobowiązań).

W I kwartale 2019 r. Emitent sprzedał 4 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 864 tys. zł i zanotował zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 104 tys. zł, jednocześnie nie ewidencjonując straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (sprzedaż po cenie poniżej wyceny wynikającej z operatu szacunkowego). W analogicznym okresie roku poprzedniego transakcje sprzedaży nieruchomości, na których Grupa Kapitałowa zanotowała ujemny wynik wygenerowały stratę na poziomie 311 tys. zł.

Na koniec I kw. 2019 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 344 w relacji do 310 umów na koniec I kw. 2018 roku.

Od początku działalności do końca I kw. 2019 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 81,56 mln zł w stosunku do 72,65 mln zł na koniec I kw. 2018 roku. Od początku działalności do końca I kw. 2019 roku wygasły 124 umowy o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 29,79 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy).

Zawieranie nowych umów hipoteki odwróconej pomimo utrzymującego się tempa uwalniania się dotychczas pozyskanych przez Emitenta nieruchomości wpłynęło na utrzymanie się kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów w I kw. 2019 r. w relacji do poziomu zanotowanego w I kw. 2018 r. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła nieznacznie z poziomu 173 tys. zł w I kw. 2018 r. do 181 tys. zł w I kw. 2019 r. W I kw. 2018 r. Grupa Kapitałowa zanotowała stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 10 tys. zł. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich w I kwartale 2019 r. wyniosły 171 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 205 tys. zł.

Zmniejszenie wartości przychodów ze sprzedaży wpłynęło na nieznaczne pogorszenie się wyniku operacyjnego w I kw. 2019 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego do poziomu -392 tys. zł z poziomu -321 tys. zł. Ponadto, w I kw. 2019 r. łączna wartość pozostałych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i o dożywocie) wzrosła z poziomu 1 195 tys. zł w I kw. 2019 r. do poziomu 1 368 tys. zł. Wzrost tych pozycji kosztów operacyjnych związany był z kontynuacją nowej strategii marketingowej - polegającej na realizacji strategii promocyjnej usług świadczonych przez Emitenta, zwiększeniem wydatków na reklamę telewizyjną i działania marketingowego w internecie.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w I kw. 2019 r. było dodatnie i wyniosło 54 tys. zł w relacji do salda na poziomie 26 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Emitent zanotował w I kw. 2019 roku poziom kosztów finansowych (72 tys. zł) o 16 tys. zł wyższy w porównaniu do poziomu tych kosztów w I kw. 2018 r. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w I kw. 2019 r. stratę netto na poziomie -464 tys. zł, wyższą o 87 tys. zł, niż wykazana przez Grupę Kapitałową Emitenta w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Na koniec marca 2019 r. suma bilansowa zmniejszyła nieznacznie wartość do poziomu 30 236 tys. zł w stosunku do wartości 29 467 tys. zł na koniec I kw. 2018 r. Po stronie aktywów wartość netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości zmniejszyła się do poziomu 29 683 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec I kw. 2019 r. w stosunku do 29 027 tys. zł na koniec I kw. 2018 r. Na koniec I kw. 2019 r. wartość należności długoterminowych była zbliżona do jej wartości na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego – na poziomie 91 tys. zł, natomiast łączna wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zmniejszyła się o 33 tys. zł na koniec I kw. 2019 r.

Na dzień 31 marca 2019 r. wartość aktywów obrotowych wzrosła do poziomu 393 tys. zł z poziomu 248 tys. zł na koniec I kw. 2018 r., do czego w głównej mierze przyczynił się wzrost poziomu środków pieniężnych o 159 tys. zł. Poziom kapitałów własnych na koniec I kw. 2019 r. osiągnął poziom 12 813 tys. zł, co stanowiło spadek o 10,2% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec I kw. 2018 r. (14 263 tys. zł). Ujemny wpływ na poziom kapitałów własnych wpływ miała zrealizowana strata netto.

Na koniec I kw. 2019 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 10 444 tys. – wyższym niż na koniec I kw. 2018 r. (9 497 tys. zł) w głównej mierze w wyniku wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów renty / o dożywocie. Wzrost zobowiązań o 961 tys. zł, poza zwiększeniem liczby zawartych umów renty / o dożywocie, związany był z przeliczeniem wartości zobowiązań z tytułu rent po publikacji przez GUS aktualnych tablic trwania życia oraz uwzględnieniem wzrostu inflacji. Wartość zobowiązań krótkoterminowych zwiększyła się z poziomu 5 080 tys. zł na koniec I kw. 2018 r. do 6 443 tys. zł. na koniec I kw. 2019 r., na co wpływ miało przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo ukształtowało się na poziomie 4 977 tys. zł. Ponadto na koniec marca 2019 r., w porównaniu ze stanem na koniec I kw. 2018 r., Emitent wykazywał zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie (saldo 756 tys. zł) o 71 tys. zł wyższe, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o 93 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w I kw. 2019 r. ukształtowały się na poziomie -1 262 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 212 tys. zł. Znaczący wpływ na ujemne przepływy z działalności operacyjnej miała korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie 1 387 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu rezerw w wysokości 137 tys. zł oraz zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (niefinansowych) w wysokości 389 tys. zł. Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w I kw. 2019 r. było dodatnie i wyniosło 1 123 tys. zł i praktycznie w całości wynikało z wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. W analogicznym okresie roku poprzedniego saldo przepływów z działalności inwestycyjnej było również dodatnie i wyniosło 923 tys. zł. W I kw. 2019 r. Emitent zanotował dodatnie przepływy z działalności finansowej na poziomie 261 tys. zł, na co przede wszystkim złożyły się wpływy z tytułu zawarcia umowy wekslowej z głównym akcjonariuszem Emitenta w kwocie 500 tys. zł. Po stronie wydatków finansowych należy przede wszystkim zaliczyć płatności wobec Seniorów – część kapitałowa w wysokości 228 tys. zł.

4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym.

Nie dotyczy. Emitent nie publikował prognoz finansowych.

5. **Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, w przypadku gdy dokument informacyjny Emitenta zawierał informacje, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.**

Nie dotyczy. Dokument Informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2019 r. do 31.03.2019 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

W I kwartale 2019 r. Spółka nie poniosła nakładów na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań.

7. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

8. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku gdy Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

9. Wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego, w przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych.

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień sporządzenia raportu struktura akcjonariatu Spółki kształtuje się następująco:

L.p.	*AKCJONARIUSZ*	*LICZBA AKCJI*	*LICZBA GŁOSÓW*	*UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)*	*UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)*
1.	*Total FIZ S.A.*	*7 475 887*	*7 475 887*	*86,19%*	*86,19%*
2.	*Robert Majkowski*	*261 500*	*261 500*	*3,01%*	*3,01%*
3.	*Pozostali*	*936 613*	*936 613*	*10,80%*	*10,80%*
	ŁĄCZNIE	***8 674 000***	***8 674 000***	***100,00%***	***100,00%***

Źródło: Zarząd Spółki

11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.

Stan zatrudnienia na 31 marca 2019 r.:

- zatrudnienie w osobach: - 9 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: - 9 etatów