

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



## **RAPORT KWARTALNY ZA II KWARTAŁ 2021 r.**

**Warszawa, dnia 13 sierpnia 2021 r.**

## Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.04.2021 r. do 30.06.2021 r. – dane w PLN.....	3
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości. ....	13
3. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale	18
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 01.04.2021 r. do 30.06.2021 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. ....	25
7. Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, 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. ....	26
8. W przypadku gdy Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją. ....	27
9. W przypadku gdy Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych Emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego. ....	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 01.04.2021 r. do 30.06.2021 r. – dane w PLN.

### Bilans – wszystkie dane w tys. zł

Aktywa		30.06.2021	Dane porównawcze 30.06.2020	Przekształcone dane porównawcze 30.06.2020
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>41 824,59</b>	<b>37 322,01</b>	<b>37 322,01</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	-	-	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>444,64</b>	<b>37,56</b>	<b>37,56</b>
1.	Środki trwałe	444,64	37,56	37,56
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	24,66	-	-
	d) środki transportu	419,99	37,56	37,56
	e) inne środki trwałe	-	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>96,05</b>	<b>91,74</b>	<b>91,74</b>
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	96,05	91,74	91,74
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>41 283,90</b>	<b>37 192,71</b>	<b>37 192,71</b>
1.	Nieruchomości	41 283,90	37 192,71	37 192,71
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-	-
	- 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	-	-	-
<b>V.</b>		<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	-	-	-
1.		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
2.		Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
<b>B.</b>		<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>253,32</b>	<b>331,87</b>	<b>331,87</b>
<b>I.</b>		<b>Zapasy</b>	<b>91,81</b>	-	-
1.		Materiały	-	-	-
2.		Półprodukty i produkty w toku	-	-	-
3.		Produkty gotowe	-	-	-
4.		Towary	-	-	-
5.		Zaliczki na dostawy	91,81	-	-
<b>II.</b>		<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>83,50</b>	<b>117,65</b>	<b>117,65</b>
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	83,50	117,65	117,65
	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	21,98	34,48	34,48
	c)	inne	61,52	83,17	83,17
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
<b>III.</b>		<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>26,95</b>	<b>168,99</b>	<b>168,99</b>
1.		Krótkoterminowe aktywa finansowe	26,95	168,99	168,99
	a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-
		- udziały lub akcje	-	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-	-
		- udzielone pożyczki	-	-	-
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	9,49	9,92	9,92
		- udziały lub akcje	-	-	-

	- inne papiery wartościowe	-	-	-
	- udzielone pożyczki	9,49	9,92	9,92
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17,47	159,07	159,07
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17,47	159,07	159,07
	- inne środki pieniężne	-	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>51,06</b>	<b>45,23</b>	<b>45,23</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitały podstawowe</b>	-	-	-
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>42 077,91</b>	<b>37 653,88</b>	<b>37 653,88</b>

<b>Pasywa</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>Dane porównawcze 30.06.2020</b>	<b>Przekształcone dane porównawcze 30.06.2020</b>
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>24 831,20</b>	<b>14 951,70</b>	<b>14 951,70</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>1 150,00</b>	<b>878,55</b>	<b>878,55</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>47 083,78</b>	<b>36 529,07</b>	<b>36 529,07</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 083,78	-	36 529,07
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym</b>	-	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>	-	-	-
	- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-	-
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>- 22 989,91</b>	<b>- 26 006,26</b>	<b>- 21 141,03</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>- 412,67</b>	<b>3 550,34</b>	<b>- 1 314,89</b>
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	-	-	-
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>17 246,71</b>	<b>22 702,18</b>	<b>22 702,18</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 057,51</b>	<b>1 067,86</b>	<b>1 067,86</b>
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	9,36	7,98	7,98
	- długoterminowa	-	-	-
	- krótkoterminowa	9,36	7,98	7,98
3.	Pozostałe rezerwy	1 048,14	1 059,87	1 059,87
	- długoterminowe	-	-	-
	- krótkoterminowe	1 048,14	1 059,87	1 059,87
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>14 730,73</b>	<b>11 398,85</b>	<b>11 398,85</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	14 730,73	11 398,85	11 398,85
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	14 410,93	11 398,85	11 398,85
	f)	Inne	319,80	-	-
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>1 458,48</b>	<b>10 235,48</b>	<b>10 235,48</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych		120,13	9 400,38	9 400,38
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
	b)	inne	120,13	9 400,38	9 400,38
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		1 335,66	832,42	832,42
	a)	kredyty i pożyczki	-	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	96,08	59,16	59,16
	d)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	908,34	514,06	514,06
	e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	258,14	171,13	171,13
		- do 12 miesięcy	258,14	171,13	171,13
		- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
	f)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
	g)	zobowiązania wekslowe	-	-	-
	h)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	35,79	79,68	79,68
	i)	z tytułu wynagrodzeń	-	-	-
	j)	inne	37,31	8,38	8,38
4.	Fundusze specjalne		2,68	2,68	2,68
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>		-	-	-
1.	Ujemna wartość firmy		-	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-	-
	- długoterminowe		-	-	-
	- krótkoterminowe		-	-	-
<b>Pasywa razem</b>			<b>42 077,91</b>	<b>37 653,88</b>	<b>37 653,88</b>

## Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) - wszystkie dane w tys. zł

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)		za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.	Dane porównawcze za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.	Przekształcone dane za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.	za okres 01.04.2021 r. – –30.06.2021 r.	za okres 01.04.2020 r. – 30.06.2020 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>3 235,45</b>	<b>7 082,25</b>	<b>2 217,02</b>	<b>1 266,95</b>	<b>927,51</b>
	- 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	2 471,61	6 622,71	1 757,47	1 004,28	661,34
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	537,54	287,54	287,54	126,67	164,67
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	226,30	172,00	172,00	136,01	101,50
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>3 666,82</b>	<b>3 268,51</b>	<b>3 268,51</b>	<b>1 604,46</b>	<b>1 174,52</b>
I.	Amortyzacja	27,26	11,86	11,86	20,70	5,93
II.	Zużycie materiałów i energii	88,89	92,55	92,55	41,63	40,64
III.	Usługi obce	927,68	825,90	825,90	459,01	412,55
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	30,86	62,58	62,58	7,40	6,78
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-	-
V.	Wynagrodzenia	570,54	518,27	518,27	293,32	201,81
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	77,88	67,23	67,23	40,89	33,30
-	emerytalne	-	-	-	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	793,58	542,57	542,57	185,47	131,85
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	456,03	408,40	408,40	228,87	207,67
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	27,24	-	-	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	433,94	716,75	716,75	258,65	134,01
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	232,91	22,40	22,40	68,52	-
<b>C.</b>	<b>Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>- 431,37</b>	<b>3 813,74</b>	<b>- 1 051,49</b>	<b>- 337,50</b>	<b>- 247,01</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>419,79</b>	<b>487,72</b>	<b>487,72</b>	<b>239,12</b>	<b>485,03</b>
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-
II.	Dotacje	-	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	419,79	487,72	487,72	239,12	485,03
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>396,48</b>	<b>488,10</b>	<b>488,10</b>	<b>143,23</b>	<b>488,10</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	396,48	488,10	488,10	143,23	488,10
<b>F.</b>	<b>Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>- 408,07</b>	<b>3 813,36</b>	<b>- 1 051,87</b>	<b>- 241,61</b>	<b>- 250,08</b>

<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	-	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	-	<b>- 0,30</b>
<b>I.</b>	<b>Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>	-	-	-	-	-
	a) od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
	b) od pozostałych jednostek	-	-	-	-	-
	-w których posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	-	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	-	<b>0,02</b>
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	-	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
<b>IV.</b>	<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	-	-	-	-	-
<b>V.</b>	<b>Inne</b>	-	-	-	-	<b>- 0,32</b>
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>4,60</b>	<b>263,14</b>	<b>263,14</b>	<b>3,10</b>	<b>140,00</b>
<b>I.</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>3,58</b>	<b>259,66</b>	<b>259,66</b>	<b>3,08</b>	<b>136,52</b>
	- dla jednostek powiązanych	<b>0,13</b>	<b>258,02</b>	<b>258,02</b>	<b>0,13</b>	<b>135,73</b>
<b>II.</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym</b>	-	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Aktualizacja wartości inwestycji</b>	-	-	-	-	-
<b>IV.</b>	<b>Inne</b>	<b>1,02</b>	<b>3,48</b>	<b>3,48</b>	<b>0,02</b>	<b>3,48</b>
<b>N.</b>	<b>Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	<b>- 412,67</b>	<b>3 550,34</b>	<b>- 1 314,89</b>	<b>- 244,70</b>	<b>- 390,38</b>
<b>O.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	-	-	-	-	-
<b>P.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-	-	-	-
<b>S.</b>	<b>Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>- 412,67</b>	<b>3 550,34</b>	<b>- 1 314,89</b>	<b>- 244,70</b>	<b>- 390,38</b>



### Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) - wszystkie dane w tys. zł

	<b>Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)</b>	za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.	dane porównawcze za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.	dane przekształcone za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.	za okres 01.04.2021 r. – 30.06.2021 r.	za okres 01.04.2020 r. – 30.06.2020 r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	-	-	-	-	-
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	- 412,67	3 550,34	- 1 314,89	- 244,70	- 390,38
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	- 2 847,60	- 6 248,59	- 1 383,36	- 1 322,06	- 744,19
1.	Amortyzacja	27,26	11,86	11,86	20,70	5,93
2.	Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-
3.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-	-
4.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-
5.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3,58	259,54	259,54	3,08	136,50
6.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 3 204,74	- 7 207,06	- 2 341,83	- 1 323,12	- 969,88
7.	Zmiana stanu rezerw	410,27	702,03	702,03	258,65	133,99
8.	Zmiana stanu zapasów	- 91,81	-	-	- 91,81	-
9.	Zmiana stanu należności	14,60	- 9,70	- 9,70	- 10,54	9,58
10.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16,41	8,67	8,67	- 118,87	- 30,39
11.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 23,18	- 13,93	- 13,93	- 60,16	- 29,91
12.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	- 3 260,27	- 2 698,25	- 2 698,25	- 1 566,76	- 1 134,57
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>					
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	3 713,64	1 610,63	1 610,63	1 779,79	770,38
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	39,02	-	-	39,02	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 622,80	1 301,50	1 301,50	1 715,60	462,74
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	0,12	0,12	-	0,02
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	0,12	0,12	-	0,02
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-	-
	- odsetki	-	0,12	0,12	-	0,02
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	51,81	309,01	309,01	25,17	307,62
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	25,00	-	-	-	-
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	25,00	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
<b>III.</b>		<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>3 688,64</b>	<b>1 610,63</b>	<b>1 610,63</b>	<b>1 779,79</b>	<b>770,38</b>
<b>C.</b>		<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>					
<b>I.</b>		<b>Wpływy</b>	<b>120,00</b>	<b>1 611,15</b>	<b>1 611,15</b>	<b>120,00</b>	<b>611,15</b>
1.		Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	11,15	11,15	-	11,15
2.		Kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-
3.		Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
4.		Inne wpływy finansowe	120,00	1 600,00	1 600,00	120,00	600,00
<b>II.</b>		<b>Wydatki</b>	<b>554,40</b>	<b>429,81</b>	<b>429,81</b>	<b>320,31</b>	<b>192,69</b>
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.		Splaty kredytów i pożyczek	-	-	-	-	-
5.		Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
6.		Z tytułu innych zobowiązań finansowych	493,68	420,64	420,64	262,92	188,10
7.		Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	57,27	7,54	7,54	54,44	3,79
8.		Odsetki	3,45	1,64	1,64	2,95	0,79
9.		Inne wydatki finansowe	-	-	-	-	-
<b>III.</b>		<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>- 434,40</b>	<b>1 181,34</b>	<b>1 181,34</b>	<b>- 200,31</b>	<b>418,46</b>
<b>D.</b>		<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>- 6,03</b>	<b>93,73</b>	<b>93,73</b>	<b>12,72</b>	<b>54,27</b>
<b>E.</b>		<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>- 6,03</b>	<b>93,73</b>	<b>93,73</b>	<b>12,72</b>	<b>54,27</b>
		- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-
<b>F.</b>		<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>23,50</b>	<b>65,35</b>	<b>65,35</b>	<b>4,75</b>	<b>104,80</b>
<b>G.</b>		<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>17,47</b>	<b>159,07</b>	<b>159,07</b>	<b>17,47</b>	<b>159,07</b>
		- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-	-

## Zestawienie zmian w kapitale własnym - wszystkie dane w tys. zł

Zestawienie zmian w kapitale własnym		za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.	dane porównawcze za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.	przekształcone dane za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>25 262,32</b>	<b>11 390,21</b>	<b>11 390,21</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
	- korekty błędów	-	-	-
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>25 262,32</b>	<b>11 390,21</b>	<b>11 390,21</b>
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 150,00	867,40	867,40
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	11,15	11,15
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	11,15	11,15
	- wydania udziałów (emisji akcji)	-	11,15	11,15
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-	-
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>1 150,00</b>	<b>878,55</b>	<b>878,55</b>
<b>2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-	-
<b>3.</b>	<b>Akcje własne na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a)	zwiększenie	-	-	-
b)	zmniejszenie	-	-	-
3.1.	Akcje własne na koniec okresu	-	-	-
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>47 102,23</b>	<b>36 529,07</b>	<b>36 529,07</b>
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	- 18,45	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-
	- z podziału zysku	-	-	-
	- inne	-	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	- 18,45	-	-
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	-	-
	- pokrycia straty	- 18,45	-	-
	- inne	-	-	-
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>47 083,78</b>	<b>36 529,07</b>	<b>36 529,07</b>
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
	.....	-	-	-

	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
		.....	-	-	-
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>		-	-	-
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	-	-	-
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>		-	-	-
<b>7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>- 21 141,03</b>	<b>- 24 119,38</b>	<b>- 24 119,38</b>
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,		- 21 141,03	- 24 119,38	- 24 119,38
	- korekty błędów podstawowych		-	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-	4 865,23
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 21 141,03	- 24 119,38	- 19 254,14
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 1 848,88	- 1 886,89	- 1 886,89
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 1 848,88	- 1 886,89	- 1 886,89
		- inne	-	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
		- inne	-	-	-
<b>7.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 22 989,91</b>	<b>- 26 006,26</b>	<b>- 21 141,03</b>
<b>7.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 22 989,91</b>	<b>- 26 006,26</b>	<b>- 21 141,03</b>
<b>8.</b>	<b>Wynik netto</b>		<b>- 22 989,91</b>	<b>- 26 006,26</b>	<b>- 21 141,03</b>
	a)	zysk netto	-	3 550,34	-
	b)	strata netto	- 412,67	-	- 1 314,89
	c)	odpisy z zysku	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>24 831,20</b>	<b>14 951,70</b>	<b>14 951,70</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>24 831,20</b>	<b>14 951,70</b>	<b>14 951,70</b>

## 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 dotyczyły:

- 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 następnym okresie sprawozdawczym.

## 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 dotyczyły:

- 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 zawarciem 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. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale**

#### **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 o dożywocie 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 Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce).

Ponadto Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomości, 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 powyżej 65 lat wzrośnie z 18,2% w 2019 r. do 23% w roku 2029 i do 32% w roku 2049. 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 jedyne go 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 zamieszkałych 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 w ostatnich latach przeprowadzone były ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji oraz wiele innych akcji promocyjnych w pozostałych mediach. Emitent wydaje również 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 również portal internetowy poświęcony Seniorom - [www.zycieseniora.com](http://www.zycieseniora.com) oraz profil na Facebook'u cieszący się znaczącym zainteresowaniem. Łącznie liczba użytkowników internetowych kanałów komunikacji związanych z „Życiem Seniora” przekracza 20 tysięcy osób, a liczba unikalnych użytkowników odwiedzających strony internetowe zarządzane przez Emitenta przekracza 100 tysięcy osób w skali roku. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM 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, zaproszenie do grona podmiotów opiniujących projekt nowej ustawy dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego i ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym oraz udział w pracach Sejmowej Komisji Polityki Senioralnej w latach 2012-2019.

W najbliższych latach Emitent planuje stopniowy wzrost liczby umów zawieranych w skali roku oraz umacnianie wiodącej pozycji na rynku krajowym. Zgodnie ze zdobytym doświadczeniem Spółka będzie prowadziła działania promujące usługę hipoteki odwróconej i wspierające rozpoznawalność marki Funduszu w mediach i wśród Seniorów. 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 oraz 66% rozpoznawalności wg badań własnych z roku 2019).

## **II. Analiza wyników finansowych Emitenta za II kwartał 2021**

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 raporcie okresowym za II kwartał 2021 r. ujęty został wpływ uchwały Zarządu Spółki z dnia 15 marca 2021 r. o zmianie zasad polityki rachunkowości ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2020 roku (dane przekształcone). Zmiana dotyczy sposobu wyceny nieruchomości, która będzie dokonywana przez Spółkę na podstawie wycen sporządzonych przez profesjonalny podmiot zewnętrzny zajmujący się określaniem wartości nieruchomości, nie rzadziej niż na dzień bilansowy. W wyniku zmiany polityki rachunkowości, Spółka odniosła na wynik finansowy lat ubiegłych kwotę 4 865 tys. zł zaliczoną pierwotnie w całości w ciężar przychodów Spółki w I kw. 2020 r. (oraz danych porównawcze za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2020 r.)

W drugim kwartale 2021 roku w otoczeniu Funduszu Hipotecznego DOM S.A. wystąpiły istotne zdarzenia, mające wpływ na osiągnięte wyniki - wpływ utrzymującej się pandemii koronawirusa COVID-19 w Polsce.

Emitent w okresie od 1 kwietnia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. zanotował istotnie wyższe, aż o 36,6%, przychody ze sprzedaży, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w drugim kwartale 2021 r. w wysokości 1 266,95 tys. zł złożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1 004,28 tys. zł (o 51,9% wyższe niż w analogicznym kwartale 2020 r.) wynikające przede wszystkim z tytułu zawarcia 5 (w stosunku do 1 w drugim kwartale 2020 r.) nowych umów renty odpłatnej i o dożywocie o wartość 1 499,7 tys. zł.

Zanotowane w drugim kw. 2021 r. zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 127 tys. zł wynikały z uwolnienia się 5 nieruchomości w analizowanym okresie i wygaśnięcia umów renty i o dożywocie (rozwiązania zobowiązań), a w analogicznym okresie roku poprzedniego kształtowały się one na poziomie 165 tys. zł. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnych w drugim kwartale 2021 r. wyniosły 259 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 134 tys. zł.

W II kwartale 2021 r. Emitent sprzedał 7 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 1 715,6 tys. zł i zanotował zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 136 tys. zł, a straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (sprzedaż po cenie poniżej wyceny wynikającej z operatu szacunkowego) wyniosły 69 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego Emitent nie zanotował transakcji sprzedaży nieruchomości, na których odnotowana została strata, natomiast transakcje sprzedaży nieruchomości z pozytywnym wynikiem wygenerowały zyski z tego tytułu w wysokości 102 tys. zł.

Na koniec czerwca 2021 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 409 w relacji do 371 umów na koniec drugiego kw. 2020 roku. Od początku działalności 30 czerwca 2021 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 100,40 mln zł w stosunku do 89,36 mln zł na koniec II kw. 2020 roku. Od początku działalności do końca II kw. 2021 roku wygasło 170 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 38,41 mln zł (wycena z operatu bez uwzględnienia obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy). Koszty odsetkowe z tytułu płatności rent dla Seniorów w II kw. 2021 r. wyniosły 229 tys. zł i były wyższe o 21 tys. zł w relacji do poziomu zanotowanego w drugim kw. 2020 r.

Wynik operacyjny Emitenta uległ nieznacznej poprawie w drugim kwartale 2021 r. z poziomu -250 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego do poziomu -242 tys. zł. W drugim kw. 2021 r. łączna wartość pozostałych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i o dożywocie) wzrosła do poziomu 1 048 tys. zł z poziomu 833 tys. zł w II kw. 2020 r.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w drugim kw. 2021 r. było dodatnie i wyniosło 96 tys. zł w relacji do ujemnego salda na poziomie 3 tys. zł w analogicznym okresie

roku poprzedniego. Emitent zanotował w II kw. 2021 roku poziom kosztów finansowych (3 tys. zł) o 137 tys. zł niższe w porównaniu do poziomu tych kosztów w II kw. 2020 r. – co wynikało ze spłaty zobowiązań wekslowych wobec głównego akcjonariusza. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w II kw. 2021 r. stratę netto na poziomie 245 tys. zł, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego strata netto kształtowała się na poziomie 390 tys. zł.

Na koniec czerwca 2021 r. suma bilansowa uległa istotnemu zwiększeniu wartość (o 11,7%) do poziomu 42 078 tys. zł w stosunku do wartości 37 654 tys. zł na koniec drugiego kw. 2020 r. Po stronie aktywów największy wzrost wartości zanotowała pozycja netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) do poziomu 41 284 tys. zł na koniec II kw. 2021 r. w stosunku do 37 193 tys. zł na koniec II kw. 2020 r. Wzrost wartości inwestycji w nieruchomości w głównej mierze był wynikiem pozyskania nieruchomości w ramach umów z Seniorami w okresie ostatnich 12 miesięcy oraz aktualizacji wartości nieruchomości na koniec 2020 r. Na koniec II kw. 2021 r. wartość należności długoterminowych (96 tys. zł) była zbliżona w stosunku do jej wartości na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego (92 tys. zł), natomiast wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła o 407 tys. zł w porównaniu z ich stanem na koniec II kw. 2020 r.

Na koniec czerwca 2021 r. wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się do poziomu 253 tys. zł z poziomu 332 tys. zł na koniec II kw. 2020 r., do czego w głównej mierze przyczyniło się zmniejszenie poziomu środków pieniężnych o 142 tys. zł. Wartość należności krótkoterminowych zmniejszyła się o 34 tys. zł na koniec drugiego kw. 2021 r.

Wartość kapitałów własnych na koniec II kw. 2021 r. osiągnęła poziom 24 831 tys. zł, co stanowiło wzrost o 66,1% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec II kw. 2020 r. (14 951 tys. zł). Dodatni wpływ na wzrost poziomu kapitałów własnych miała przeprowadzona w trzecim kwartale 2020 r. emisja akcji serii H o łącznej wartości 10 856 tys. zł (bez uwzględnienia kosztów przeprowadzenia emisji). Na koniec II kw. 2021 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 14 731 tys. - wyższym niż na koniec II kw. 2020 r. (11 399 tys. zł), co w większości wynikało ze wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów renty / o dożywocie. Wzrost zobowiązań o 319,8 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 zmniejszyła się z poziomu 10 235 tys. zł na koniec II kw. 2020 r. do 1 458 tys. zł. na koniec II kw. 2021 r., na co wpływ miało przede wszystkim uregulowanie w całości zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo na koniec II kw. 2020 r. kształtowało się na poziomie 9 400 tys. zł. Na koniec czerwca 2021 r., w porównaniu ze stanem na koniec II kw. 2020 r. Spółka wykazywała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie (saldo 908 tys. zł) o 394 tys. zł wyższe, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o 87 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w drugim kw. 2021 r. ukształtowały się na poziomie -1 567 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 135 tys. zł. Znaczący wpływ na ujemne przepływy z działalności operacyjnej miała korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu aktualizacji wartości oraz wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie -1 323 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu rezerw w wysokości 259 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w II kw. 2021 r. było dodatnie i wyniosło 1 780 tys. zł i praktycznie w całości wynikało z wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1 716 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego saldo przepływów z działalności inwestycyjnej było również dodatnie i wyniosło 770 tys. zł. W obydwu kwartałach 2021 r. i 2020 r. Emitent nie wykazał wydatków z tej działalności.

W II kw. 2021 r. Spółka zanotował ujemne przepływy z działalności finansowej na poziomie -200 tys. zł, po stronie wpływów odnotowana została wartość pożyczki od głównego akcjonariusza Emitenta w wysokości 120 tys. zł. Po stronie wydatków finansowych należy przede wszystkim zaliczyć płatności wobec Seniorów - część kapitałowa w wysokości 263 tys. zł oraz płatności z tytułu leasingu finansowego w kwocie 54 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 01.04.2021 r. do 30.06.2021 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W II kwartale 2021 r. Spółka nie poniosła nakładów na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań.

**7. Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, 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.**

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. W przypadku gdy Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją.**

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. W przypadku gdy Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych Emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego.**

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:

<i>L.p.</i>	<i>AKCJONARIUSZ</i>	<i>LICZBA AKCJI</i>	<i>LICZBA GŁOSÓW</i>	<i>UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)</i>	<i>UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)</i>
1.	<i>Total FIZ S.A.</i>	10 140 387	10 140 387	88,18%	88,18%
2.	<i>Robert Majkowski</i>	341 051	341 051	2,96%	2,96%
3.	<i>Pozostali</i>	1 018 562	1 018 562	8,86%	8,86%
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Zarząd Spółki

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

Stan zatrudnienia na 30 czerwca 2021 r.:

- zatrudnienie w osobach: - 8 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: - 8 etatów