

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa



RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2022 r.

Warszawa, dnia 16 maja 2022 r.

Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r. – dane w tys. PLN.	3
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	14
3. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale.	20
4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. ..	25
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.....	26
6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.	27
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.....	28
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.....	29
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.....	30
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	31
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.....	32

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r. – dane w tys. PLN.

Bilans

Aktywa		2021-03-31	2022-03-31
A.	Aktywa trwałe	41 402,95	50 287,11
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	57,94
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	57,94
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	51,56	431,14
1.	Środki trwałe	46,56	431,14
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	26,79	18,25
	d) środki transportu	19,77	412,89
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	5,00	-
III.	Należności długoterminowe	96,05	103,09
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	96,05	103,09
IV.	Inwestycje długoterminowe	41 255,34	49 694,95
1.	Nieruchomości	41 255,34	49 694,95
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	145,50	233,44
I.		Zapasy	-	-
1.		Materiały	-	-
2.		Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.		Produkty gotowe	-	-
4.		Towary	-	-
5.		Zaliczki na dostawy	-	-
II.		Należności krótkoterminowe	72,97	67,71
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	72,97	67,71
	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	30,72	12,98
	c)	inne	42,25	54,73
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.		Inwestycje krótkoterminowe	14,24	108,08
1.		Krótkoterminowe aktywa finansowe	14,24	108,08
	a)	w jednostkach powiązanych	-	-
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	-	-
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	9,49	9,49
		- udziały lub akcje	-	-

		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	9,49	9,49
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4,75	98,59
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4,75	98,59
		- inne środki pieniężne	-	-
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.		Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.		Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58,30	57,65
C.		Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D.		Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem			41 548,45	50 520,55

Pasywa		2021-03-31	2022-03-31
A.	Kapitał (fundusz) własny	25 075,90	28 409,03
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 150,00	1 150,00
II.	Kapitał zapasowy	47 083,78	47 083,78
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 083,78	47 083,78
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	- 22 989,91	- 19 297,60
VII.	Zysk (strata) netto	- 167,97	- 527,15
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16 472,55	22 111,52
I.	Rezerwy na zobowiązania	798,86	954,12
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	9,36	28,39
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	9,36	28,39
3.	Pozostałe rezerwy	789,50	925,73
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	789,50	925,73
II.	Zobowiązania długoterminowe	14 212,57	17 713,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	14 212,57	17 713,00
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	335,82
	d) zobowiązania wekslowe	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	14 212,57	17 377,18
	f) Inne	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 393,73	3 444,40
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	2 040,07
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	2 040,07
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		1 391,05	1 401,65
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	48,98	50,91
	d)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	866,96	1 073,53
	e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	382,56	220,17
		- do 12 miesięcy	382,56	220,17
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g)	zobowiązania wekslowe	-	-
	h)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	49,88	49,92
	i)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j)	inne	42,67	7,11
4.	Fundusze specjalne		2,68	2,68
IV.	Rozliczenia międzyokresowe		67,40	-
1.	Ujemna wartość firmy		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		67,40	-
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		67,40	-
Pasywa razem			41 548,45	50 520,55

Rachunek zysków i strat w tys. PLN

Wariant porównawczy		za okres 01.01.2021 r. – 31.03.2021 r.	za okres 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 968,50	1 584,71
	- 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	1 467,34	1 301,61
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	410,87	221,00
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	90,29	62,10
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 062,37	2 137,75
I.	Amortyzacja	6,56	31,08
II.	Zużycie materiałów i energii	47,26	49,29
III.	Usługi obce	468,68	455,80
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	23,46	25,00
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	277,22	296,91
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	36,99	45,41
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	608,12	594,31
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	227,16	261,68
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	27,24	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	175,29	301,11
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	164,39	77,16
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	- 93,87	- 553,04
D.	Pozostałe przychody operacyjne	180,66	207,28
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	56,52
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	180,66	150,76
E.	Pozostałe koszty operacyjne	253,25	145,07
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	253,25	145,07
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 166,46	- 490,82
G.	Przychody finansowe	-	-
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:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	1,51	36,32
I.	Odsetki, w tym:	0,50	35,75
	- dla jednostek powiązanych	-	32,05
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	1,00	0,58
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)	- 167,97	- 527,15
O.	Podatek dochodowy	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	- 167,97	- 527,15

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) w tys. PLN

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		za okres	za okres
		01.01.2021 r. – 31.03.2021 r.	01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	- 167,97	- 527,15
II.	Korekty razem	- 1 525,54	- 1 535,42
1.	Amortyzacja	6,56	31,08
2.	Odpis wartości firmy	-	-
3.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
4.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
5.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,50	35,75
6.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 1 881,62	- 1 756,81
7.	Zmiana stanu rezerw	151,62	283,66
8.	Zmiana stanu zapasów	-	-
9.	Zmiana stanu należności	25,14	- 15,64
10.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	135,28	- 101,70
11.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	36,98	- 11,76
12.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 1 693,50	- 2 062,57
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	1 933,85	1 456,87
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	58,50
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 907,20	1 396,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	-
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	26,65	2,37
II.	Wydatki	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	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 908,85	1 456,87
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	-	1 000,00
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	-	1 000,00
II.	Wydatki	234,09	306,40
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.	Spląty kredytów i pożyczek	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	230,76	272,47
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	2,82	30,24
8.	Odsetki	0,50	3,69
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 234,09	693,60
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 18,75	87,90
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 18,75	87,90
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	23,50	10,69
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	4,75	98,59
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym w tys. PLN

Zestawienie zmian w kapitale własnym		za okres	za okres
		01.01.2021 r. – 31.03.2021 r.	01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	25 262,32	28 936,18
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	25 262,32	28 936,18
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 150,00	1 150,00
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	1 150,00	1 150,00
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	47 102,23	47 083,78
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	-	-
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	47 083,78	47 083,78
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		- 21 141,03	- 22 989,91
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	- 22 989,91
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 21 141,03	- 22 989,91
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 1 848,88	-
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 1 848,88	-
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	3 692,31
		- inne	-	3 692,31
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		- 22 989,91	- 19 297,60
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		- 22 989,91	- 19 297,60
8.	Wynik netto		- 167,97	- 527,15
	a)	zysk netto	-	-
	b)	strata netto	- 167,97	- 527,15
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		25 075,90	28 409,03
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		25 075,90	28 409,03

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 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 o dożywocie (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 Emitent 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 Związek 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 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 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 zamieszka nych 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 swojej oferty Emitent od ponad 10 lat przeprowadza ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji, prasie i internecie oraz prowadzi 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, finansach i prawie) 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 oraz 73% rozpoznawalności wspomaganej wg badań własnych z września 2021).

II. Analiza wyników finansowych Emitenta za I kwartał 2022

W raporcie okresowym za I kwartał 2022 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 I kwartale 2022 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. Dodatkowo w lutym 2022 roku rozpoczął się konflikt zbrojny w Ukrainie, który okresowo zmniejszył aktywność potencjalnych klientów Emitenta i skłonność do podejmowania decyzji związanych z zawieraniem umów renty dożywotniej i o dożywocie.

Emitent w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r. zanotował niższe o 19,5% przychody ze sprzedaży, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2022 r. w wysokości 1 584,7 tys. złłożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1 301,6 tys. zł (o 11,3% niższe niż w pierwszym kwartale 2021 r.) wynikające przede wszystkim z tytułu zawarcia 5 (w stosunku do 4 w pierwszym kwartale 2021 r.) nowych umów renty odpłatnej i o dożywocie o wartość 1 464,9 tys. zł. Warto dodać, że w ostatnich kilku 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. Trend ten został wyhamowany przez pandemię COVID-19, i pomimo wzrostu cen nieruchomości ceny najmu utrzymywały się na zbliżonym poziomie do tego sprzed pandemii. W latach ubiegłych obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wynosiło ok. 45,3%, a w bieżącym kwartale przekroczyło 45,2%. Sytuacja na rynku wynajmu nieruchomości zaczęła ulegać zmianie w marcu br. (wzrost cen najmu), co związane było z konfliktem w Ukrainie i napływem uchodźców wojennych jednak nie miało to wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta w I kw. 2022 r.

Zanotowane w I kw. 2022 r. zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 221 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 411 tys. zł. W I kwartale 2022 r. Emitent sprzedał 4 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 1 396 tys. zł i zanotował zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 62 tys. zł, a straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (sprzedaż po cenie poniżej wyceny wynikającej z operatu szacunkowego) wyniosły 77 tys. zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego Emitent zanotował straty z transakcji sprzedaży nieruchomości w wysokości 22 tys. zł, natomiast transakcje sprzedaży nieruchomości, które przyniosły wynik dodatni zamknęły się łączną kwotą zysków w wysokości 90 tys. zł.

Na koniec I kw. 2022 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 439 w relacji do 404 umów na koniec I kw. 2021 roku. Od początku działalności do końca I kw. 2022 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 111,1 mln zł w stosunku do 98,9 mln zł na koniec I kw. 2021 roku. Od początku działalności do końca I kw. 2022 roku wygasło 191 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 43,1 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy). Koszty odsetkowe z tytułu płatności rent dla Seniorów w I kw. 2022 r. wyniosły 227 tys. zł i były wyższe o 35 tys. zł w relacji do poziomu zanotowanego w I kw. 2021 r. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich w I kwartale 2022 r. wyniosły 301 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 175 tys. zł. Wzrost tej pozycji kosztów wynika w głównej mierze ze wzrostu wskaźnika inflacji CPI w Polsce w okresie ostatnich 12 miesięcy.

Zmniejszenie wartości przychodów ze sprzedaży oraz wpływ wzrostu wskaźnika inflacji wpłynął na pogorszenie poziomu wyniku operacyjnego w I kw. 2022 r. do poziomu -491 tys. zł

w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego do poziomu -166 tys. zł. Ponadto, w I kw. 2022 r. łączna wartość innych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i o dożywocie) wzrosła nieznacznie z poziomu 1 468 tys. zł w I kw. 2021 r. do poziomu 1 498 tys. zł.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w I kw. 2022 r. było dodatnie i wyniosło 62 tys. zł w relacji do ujemnego salda na poziomie 73 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Emitent zanotował w I kw. 2022 roku poziom kosztów finansowych (36 tys. zł) o 34 tys. zł wyższe w porównaniu do poziomu tych kosztów w I kw. 2021 r. – co wynikało ze zaciągniętych zobowiązań wekslowych od głównego akcjonariusza. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w I kw. 2022 r. stratę netto na poziomie -527 tys. zł, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego strata netto kształtowała się na poziomie -168 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2022 r. suma bilansowa uległa istotnemu zwiększeniu do poziomu 50 287 tys. zł w stosunku do wartości 41 403 tys. zł na koniec I kw. 2021 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 46 695 tys. zł na koniec I kw. 2022 r. w stosunku do 41 255 tys. zł na koniec I kw. 2021 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 2021 r. Na koniec I kw. 2022 r. wartość należności długoterminowych (103 tys. zł) była zbliżona w stosunku do jej wartości na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego (96 tys. zł), natomiast wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła do poziomu 431 tys. zł na koniec I kw. 2022 r.

Na koniec marca 2022 r. wartość aktywów obrotowych wzrosła do poziomu 233 tys. zł z poziomu 145 tys. zł na koniec I kw. 2021 r., do czego w głównej mierze przyczyniło się zmniejszenie poziomu środków pieniężnych o 94 tys. zł. Wartość należności krótkoterminowych zmniejszyła się o 5 tys. zł, natomiast wartość krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych pozostała na zbliżonym poziomie z dnia 31 marca 2021 r.

Poziom kapitałów własnych na koniec I kw. 2022 r. wyniósł 28 409 tys. zł, co stanowiło wzrost o 13,3% w relacji do jego wysokości na koniec I kw. 2021 r. (25 076 tys. zł). Dodatni wpływ na wzrost poziomu kapitałów własnych na koniec I kw. 2022 r. miał osiągnięty zysk netto za rok 2021 r.. Na koniec I kw. 2021 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 17 713 tys. - wyższym niż na koniec I kw. 2021 r. (14 213 tys. zł), co w znacznej mierze wynikało ze wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów renty / o dożywocie. Poza zwiększeniem liczby zawartych umów renty / o dożywocie, wzrost wartości zobowiązań związany był z przeliczeniem wartości zobowiązań z tytułu rent po publikacji przez GUS aktualnych tablic trwania życia oraz uwzględnieniem wzrostu inflacji. Wartość innych zobowiązań finansowych na koniec I kw. 2022 r. wynikała z zawartych umów leasingu finansowego (środki transportu). Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła do poziomu 3 444 tys. zł na koniec I kw. 2022 r. z poziomu 1 394 tys. zł na koniec I kw. 2021 r., na co wpływ miało przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo na koniec I kw. 2022 r. kształtowało się na poziomie 2 040 tys. zł. Na koniec marca 2022 r. (saldo 867 tys. zł), Spółka wykazywała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie o 207 tys. zł wyższe w porównaniu ze stanem na koniec I kw. 2021 r., natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług zmniejszyły się o 162 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w I kw. 2022 r. ukształtowały się na poziomie -2 063 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 693 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 -1 757 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu rezerw w wysokości 284 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w I kw. 2022 r. było dodatnie i wyniosło 1 456,87 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 1 909 tys. zł.

W I kw. 2022 r. Spółka zanotował dodatnie saldo przepływów z działalności finansowej na poziomie 694 tys. zł, po stronie wpływów została odnotowana kwota 1 000 tys. zł pozyskanych środków z tytułu umów wekslowych. Po stronie wydatków finansowych należy przede wszystkim zaliczyć płatności wobec Seniorów - część kapitałowa w wysokości 272 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 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W I kwartale 2022 r. Emitent nie poniósł 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 Emitenta, 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.	Total FIZ S.A.	10 140 387	10 140 387	88,18%	88,18%
2.	Robert Majkowski	358 848	358 848	3,12%	3,12%
3.	Pozostali	1 000 765	1 000 765	8,70%	8,70%
	ŁĄCZNIE	11 500 000	11 500 000	100,00%	100,00%

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

Stan zatrudnienia na 31 marca 2022 r.:

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