

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa



RAPORT KWARTALNY ZA II KWARTAŁ 2022 r.

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2022 r.

Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.04.2022 r. do 30.06.2022 r. – dane w tys. 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.	19
4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. .	24
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.	25
6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.04.2022 r. do 30.06.2022 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.....	26
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.....	27
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.....	28
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.....	29
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	30
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.	31

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.04.2022 r. do 30.06.2022 r. – dane w tys. PLN.

Bilans – dane w tys. PLN

Aktywa		2022-06-30	2021-06-30
A.	Aktywa trwałe	53 738,40	41 824,59
I.	Wartości niematerialne i prawne	52,33	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	52,33	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	404,46	444,64
1.	Środki trwałe	404,46	444,64
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	16,11	24,66
	d) środki transportu	388,35	419,99
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III.	Należności długoterminowe	103,09	96,05
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	103,09	96,05
IV.	Inwestycje długoterminowe	53 178,51	41 283,90
1.	Nieruchomości	53 178,51	41 283,90
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	114,49	253,32
I.		Zapasy	-	91,81
1.		Materiały	-	-
2.		Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.		Produkty gotowe	-	-
4.		Towary	-	-
5.		Zaliczki na dostawy	-	91,81
II.		Należności krótkoterminowe	40,58	83,50
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	40,58	83,50
	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	13,19	21,98
	c)	inne	27,39	61,52
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.		Inwestycje krótkoterminowe	16,49	26,95
1.		Krótkoterminowe aktywa finansowe	16,49	26,95
	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	7,00	17,47
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7,00	17,47
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57,42	51,06
C.	Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D.	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		53 852,89	42 077,91

Pasywa		2022-06-30	2021-06-30
A.	Kapitał (fundusz) własny	29 208,94	24 831,20
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	- 19 297,60	- 22 989,91
VII.	Zysk (strata) netto	272,76	- 412,67
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 643,95	17 246,71
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 382,74	1 057,51
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	28,39	9,36
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	28,39	9,36
3.	Pozostałe rezerwy	1 354,36	1 048,14
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	1 354,36	1 048,14
II.	Zobowiązania długoterminowe	18 550,43	14 730,73
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	18 550,43	14 730,73
a)	kredyty i pożyczki	-	-
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

	c)	inne zobowiązania finansowe	296,80	319,80
	d)	zobowiązania wekslowe	-	-
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	18 253,63	14 410,93
	f)	Inne	-	-
III.		Zobowiązania krótkoterminowe	4 610,78	1 458,48
1.		Wobec jednostek powiązanych	2 583,63	120,13
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	2 583,63	120,13
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	2 024,47	1 335,66
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	72,28	96,08
	d)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	1 151,76	908,34
	e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	579,28	258,14
		- do 12 miesięcy	579,28	258,14
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g)	zobowiązania wekslowe	-	-
	h)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	37,34	35,79
	i)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j)	inne	183,81	37,31
4.		Fundusze specjalne	2,68	2,68
IV.		Rozliczenia międzyokresowe	100,00	-
1.		Ujemna wartość firmy	-	-
2.		Inne rozliczenia międzyokresowe	100,00	-
		- długoterminowe	-	-
		- krótkoterminowe	100,00	-
Pasywa razem			53 852,89	42 077,91

Rachunek zysków i strat – dane w tys. PLN

Wariant porównawczy		za okres 01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.	za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.	za okres 01.04.2022 r. – 30.06.2022 r.	za okres 01.04.2021 r. – 30.06.2021 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	4 277,01	3 235,45	2 692,30	1 266,95
	- 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	3 473,94	2 471,61	2 172,33	1 004,28
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	633,10	537,54	412,10	126,67
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	169,96	226,30	107,86	136,01
B.	Koszty działalności operacyjnej	3 988,60	3 666,82	1 850,85	1 604,46
I.	Amortyzacja	63,36	27,26	32,28	20,70
II.	Zużycie materiałów i energii	93,75	88,89	44,46	41,63
III.	Usługi obce	965,73	927,68	509,93	459,01
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	28,24	30,86	3,24	7,40
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V.	Wynagrodzenia	592,39	570,54	295,48	293,32
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	89,39	77,88	43,99	40,89
-	emerytalne	-	-	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	814,24	793,58	219,93	185,47
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	534,60	456,03	272,92	228,87
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	27,24	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	729,73	433,94	428,62	258,65
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	77,16	232,91	0,00	68,52
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	288,41	- 431,37	841,45	- 337,50
D.	Pozostałe przychody operacyjne	213,25	419,79	5,97	239,12
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	56,52	-	-	-
II.	Dotacje	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	156,73	419,79	5,97	239,12
E.	Pozostałe koszty operacyjne	145,07	396,48	0,00	143,23
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	145,07	396,48	0,00	143,23

F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	356,59	- 408,07	847,42	- 241,61
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	83,84	4,60	47,51	3,10
I.	Odsetki, w tym:	83,18	3,58	47,44	3,08
	- dla jednostek powiązanych	75,62	0,13	43,56	0,13
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV.	Inne	0,65	1,02	0,07	0,02
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)	272,76	- 412,67	799,90	- 244,70
O.	Podatek dochodowy	-	-	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	272,76	- 412,67	799,90	- 244,70

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) – dane w tys. PLN

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		za okres	za okres	za okres	za okres
		01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.	01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.	01.04.2022 r. – 30.06.2022 r.	01.04.2021 r. – 30.06.2021 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	272,76	- 412,67	799,90	- 244,70
II.	Korekty razem	- 3 309,50	- 2 847,60	- 1 774,08	- 1 322,06
1.	Amortyzacja	63,36	27,26	32,28	20,70
2.	Odpis wartości firmy	-	-	-	-
3.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-
4.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
5.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	83,18	3,58	47,44	3,08
6.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 4 664,86	- 3 204,74	- 2 908,05	- 1 323,12
7.	Zmiana stanu rezerw	712,28	410,27	428,62	258,65
8.	Zmiana stanu zapasów	-	- 91,81	-	- 91,81
9.	Zmiana stanu należności	11,49	14,60	27,13	- 10,54
10.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	396,57	16,41	498,27	- 118,87
11.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	88,46	- 23,18	100,23	- 60,16
12.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 3 036,74	- 3 260,27	- 974,18	- 1 566,76
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			-	
I.	Wpływy	2 154,92	3 713,64	698,05	1 779,79
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	58,50	39,02	-	39,02
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 091,00	3 622,80	695,00	1 715,60
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	5,42	51,81	3,05	25,17
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)	2 154,92	3 688,64	698,05	1 779,79
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			-	
I.	Wpływy	1 500,00	120,00	500,00	120,00
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	1 500,00	120,00	500,00	120,00
II.	Wydatki	621,87	554,40	315,47	320,31
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	566,67	493,68	294,20	262,92
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	47,89	57,27	17,65	54,44
8.	Odsetki	7,30	3,45	3,61	2,95
9.	Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	878,13	- 434,40	184,53	- 200,31
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 3,69	- 6,03	- 91,59	12,72
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 3,69	- 6,03	- 91,59	12,72
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	10,69	23,50	98,59	4,75
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	7,00	17,47	7,00	17,47
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym – dane w tys. PLN

Zestawienie zmian w połączonym kapitale własnym		za okres	za okres
		01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.	01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	28 936,18	25 262,32
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	28 936,18	25 262,32
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	47 083,78	47 102,23
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		- 22 989,91	- 21 141,03
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,		- 22 989,91	- 21 141,03
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 22 989,91	- 21 141,03
	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		- 19 297,60	- 22 989,91
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		- 19 297,60	- 22 989,91
8.	Wynik netto		272,76	- 412,67
	a)	zysk netto	272,76	-
	b)	strata netto	-	- 412,67
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		29 208,94	24 831,20
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		29 208,94	24 831,20

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 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 nieruchomościami, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej

Źródłami przychodu Spółki są:

1. Dochód ze sprzedaży nieruchomości po wygaśnięciu umowy o dożywocie lub renty odpłatnej;
2. Dochód z odsetek i opłat pobieranych przy wykupieniu umowy o dożywocie lub renty odpłatnej.

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

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach. Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na coraz szybsze starzenie się struktury mieszkańców Polski oraz rosnący odsetek ludzi w wieku emerytalnym (udział grupy społecznej w wieku 65-85 lat wzrośnie z 12,6% w 2010 r. do 21,6% w 2029 r.).

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest pogarszająca się efektywność systemu emerytalnego. Mimo reformy systemu emerytalnego przejście na emeryturę będzie nadal oznaczać dla wielu emerytów pogorszenie dotychczasowej stopy życia. Nie bez znaczenia pozostają również postępujące zmiany społeczne w postaci rosnącej mobilności młodszych pokoleń i słabnących więzi rodzinnych, co zwiększa liczbę Seniorów zależnych od często jedynego źródła dochodu jakim jest emerytura. Powyższe czynniki wskazują na znaczący potencjał rozwoju usług odwróconej hipoteki w Polsce już w najbliższych kilkunastu latach. Potencjał tego rynku w Polsce ilustruje także baza ponad dwóch milionów domów i mieszkań 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 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”, która 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 II kwartał 2022

W raporcie okresowym za II 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 II 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 oraz wpływ rosnących poziomów rynkowych stóp procentowych w Polsce (w odpowiedzi na wzrost inflacji). 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.

W chwili obecnej Emitent nie identyfikuje wpływu konfliktu zbrojnego w Ukrainie na swoją działalność.

Emitent w okresie od 1 kwietnia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. zanotował wyższe aż o 112,5% przychody ze sprzedaży niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w drugim kwartale 2022 r. w wysokości 2 692 tys. złłożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 2 172 tys. zł (o 116,3% wyższe niż w drugim kwartale 2021 r.) wynikające przede wszystkim z tytułu zawarcia 10 (w stosunku do 6 w okresie kwiecień-czerwiec 2021 r.) nowych umów renty odpłatnej i o dożywocie o wartość 5 119 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 oraz na niższą wartość aktualną posiadanych nieruchomości. 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 jednak istotnego wpływu na wyniki osiągnięte przez Emitenta w II kw. 2022 r. Czynniki te wpłynęły na przeszacowanie wartości nieruchomości na koniec roku kalendarzowego. Poza wartością pozyskanych nieruchomości wpływ na wartość zysków z wyceny nieruchomości miała aktualizacja cen nieruchomości, które uległy uwolnieniu oraz dodatnia wartość przeszacowania portfela nieruchomości objętych czynnymi umowami renty dożywotniej i o dożywocie.

Zanotowane w okresie kwiecień-czerwiec 2022 r. zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 412 tys. zł wynikały z uwolnienia się 7 nieruchomości w analizowanym okresie i wygaśnięcia umów renty i o dożywocie (rozwiązania zobowiązań), a w analogicznym okresie roku poprzedniego kształtowały się one na poziomie 127 tys. zł. W II kwartale 2022 r. Emitent sprzedał 3 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 695 tys. zł i zanotował zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 108 tys. zł, oraz nie zanotował straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (sprzedaż po cenie poniżej wyceny wynikającej z operatu szacunkowego). W analogicznym okresie roku poprzedniego Emitent zanotował straty z transakcji sprzedaży nieruchomości w wysokości 69 tys. zł, natomiast transakcje sprzedaży nieruchomości, które przyniosły wynik dodatni zamknęły się łączną kwotą zysków w wysokości 136 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 449 w relacji do 410 umów na koniec II kw. 2021 roku. Od początku działalności do końca II kw. 2022 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 116,2 mln zł w stosunku do 100,8 mln zł na koniec II kw. 2021 roku. Od początku działalności do 30 czerwca 2022 roku wygasło 194 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 43,9 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy). Koszty odsetkowe z tytułu płatności rent dla Seniorów w II kw. 2022 r. wyniosły 273 tys. zł i były wyższe o 44 tys. zł w relacji do poziomu zanotowanego w II kw. 2021 r. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich w II kwartale 2022 r. wyniosły 429 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 259 tys. zł. Wzrost tej pozycji kosztów wynika w głównej mierze ze wzrostu wskaźnika inflacji CPI w Polsce w okresie ostatnich 12 miesięcy.

Istotny wzrost wartości przychodów ze sprzedaży (pozyskanie nowych nieruchomości oraz uwolnienie się kolejnych) pomimo wysokiego poziomu wskaźnika inflacji wpłynął na poprawę poziomu wyniku operacyjnego w II kw. 2022 r. do wartości 847 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego na poziomie -242 tys. zł. Ponadto, w II 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 1 048 tys. zł w II kw. 2021 r. do poziomu 1 149 tys. zł.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w II kw. 2022 r. było dodatnie i wyniosło 6 tys. zł w relacji do salda na poziomie 96 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Emitent zanotował w okresie kwiecień-czerwiec 2022 roku poziom kosztów finansowych (48 tys. zł) o 44 tys. zł wyższe w porównaniu do poziomu tych kosztów w II kw. 2021 r. – co wynikało ze zaciągniętych zobowiązań wekslowych od głównego akcjonariusza. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w II kw. 2022 r. zysk netto na poziomie 800 tys. zł, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego strata netto kształtowała się na poziomie -245 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. suma bilansowa uległa istotnemu zwiększeniu (o 28%) do poziomu 53 853 tys. zł w stosunku do wartości 42 078 tys. zł na koniec I poł. 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 53 179 tys. zł na koniec II kw. 2022 r. w stosunku do 41 284 tys. zł na koniec II 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 I poł. 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 zmniejszyła się do poziomu 404 tys. zł na koniec czerwca 2022 r.

Na koniec czerwca 2022 r. wartość aktywów obrotowych zmniejszyła się do poziomu 114 tys. zł z poziomu 253 tys. zł na koniec I poł. 2021 r., do czego w głównej mierze przyczyniło się zmniejszenie poziomu należności o 43 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec II kw. 2022 r. wyniósł 29 209 tys. zł, co stanowiło wzrost o 17,6% w relacji do jego wysokości na koniec II kw. 2021 r. (24 831 tys. zł). Dodatni wpływ

na wzrost poziomu kapitałów własnych na koniec czerwca 2022 r. miał osiągnięty zysk netto za rok 2021 r., jak również w okresie drugiego kwartału 2022 r. Wzrost wartości rezerw z poziomu 1 058 tys. zł z końca czerwca 2021 r. do wartości 1 383 tys. zł na koniec czerwca 2022 r. wynikał głównie z wzrostu utworzonych rezerw na wzrost wartości zobowiązań wobec Seniorów wynikających z wzrostu wskaźnika inflacji (przyszła indeksacja) oraz większej ilości zawartych umów z Seniorami. Na koniec II kw. 2022 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 18 550 tys. - wyższym niż na koniec czerwca 2021 r. (14 731 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. Wartość innych zobowiązań finansowych na koniec II kw. 2022 r. wynikała z zawartych umów leasingu finansowego (środki transportu). Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła do poziomu 4 611 tys. zł na koniec II kw. 2022 r. z poziomu 1 458 tys. zł na koniec II kw. 2022 r., na co wpływ miało przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo na koniec czerwca 2022 r. kształtowało się na poziomie 2 024 tys. zł. Na koniec drugiego kwartału 2022 r. (saldo 1 152 tys. zł), Fundusz wykazywał zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie o 243 tys. zł wyższe w porównaniu ze stanem na koniec II kw. 2021 r., natomiast zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrósł o 321 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w okresie od 1 kwietnia do 30 czerwca 2022 r. ukształtowały się na poziomie -974 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 567 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 -2 908 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu rezerw w wysokości 429 tys. zł oraz zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 498 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w II kw. 2022 r. było dodatnie i wyniosło 698 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 1 780 tys. zł.

W II kw. 2022 r. Spółka zanotowała dodatnie saldo przepływów z działalności finansowej na poziomie 185 tys. zł, po stronie wpływów została odnotowana kwota 500 tys. zł pozyskanych środków z tytułu umów wekslowych. Po stronie wydatków finansowych należy przede wszystkim zaliczyć płatności wobec Seniorów - część kapitałowa w wysokości 294 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 01.04.2022 r. do 30.06.2022 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W II kwartale 2022 r. Emitent poniósł nakłady na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań związane z rozwojem systemu do obsługi klientów CRM w kwocie 5 843 zł.

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.	<i>Total FIZ S.A.</i>	<i>10 140 387</i>	<i>10 140 387</i>	<i>88,18%</i>	<i>88,18%</i>
2.	<i>Robert Majkowski</i>	<i>359 848</i>	<i>359 848</i>	<i>3,13%</i>	<i>3,13%</i>
3.	<i>Pozostali</i>	<i>999 765</i>	<i>999 765</i>	<i>8,69%</i>	<i>8,69%</i>
	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 30 czerwca 2022 r.:

- | | |
|---|--------------|
| - zatrudnienie w osobach: | - 10 osób |
| - zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: | - 9,5 etatów |