

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Al. Jana Pawła II 29
00-867 Warszawa



RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2023 r.

Warszawa, dnia 15 maja 2023 r.

Spis treści

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. – dane w PLN.....	3
2. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. – dane w tys. PLN.....	14
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	24
4. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta, jej sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale.	30
5. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. .	35
6. 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.	36
7. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r., Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.	37
8. 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.....	38
9. 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.....	39
10. 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.....	40
11. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	41
12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Grupę Kapitałową Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.	42

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. – dane w PLN.

Bilans – dane w tys. PLN

Aktywa		2022-03-31	2023-03-31
A.	Aktywa trwałe	50 287,11	50 374,03
I.	Wartości niematerialne i prawne	57,94	226,27
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	57,94	35,51
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	190,75
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1.	Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	431,14	352,95
1.	Środki trwałe	431,14	352,95
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	18,25	38,21
	d) środki transportu	412,89	314,74
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	Należności długoterminowe	103,09	102,80
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	103,09	102,80
V.	Inwestycje długoterminowe	49 694,95	49 692,01
1.	Nieruchomości	49 694,95	49 692,01
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
	- udziały lub akcje	-	-

	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d) w pozostałych jednostkach		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe		-	-
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
B.	Aktywa obrotowe		233,44	275,56
I.	Zapasy		-	-
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	-
II.	Należności krótkoterminowe		67,71	105,40
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		67,71	105,40
	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	12,98	17,67

	c)	inne	54,73	87,74
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe		108,08	97,65
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		108,08	97,65
	a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	-	-
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b)	w jednostkach stowarzyszonych	-	-
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	-	-
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c)	w pozostałych jednostkach	9,49	9,49
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	9,49	9,49
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	98,59	88,16
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	98,59	88,16
		- inne środki pieniężne	-	-
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		57,65	72,51
C.	Należne wpłaty na kapitały podstawowe		-	-
D.	Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem			50 520,55	50 649,59

Pasywa			2022-03-31	2023-03-31
A.	Kapitał (fundusz) własny		28 409,03	9 079,92
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	- 38 443,21
VII.	Zysk (strata) netto		- 527,15	- 710,65

VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Kapitał mniejszości	-	-
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
I.	Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 111,52	41 569,67
I.	Rezerwy na zobowiązania	954,12	632,76
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	28,39	17,43
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	28,39	17,43
3.	Pozostałe rezerwy	925,73	615,33
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	925,73	615,33
II.	Zobowiązania długoterminowe	17 713,00	31 173,04
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	17 713,00	31 173,04
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	335,82	240,79
	d) inne	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	17 377,18	30 932,24
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 444,40	9 763,87
1.	Wobec jednostek powiązanych	2 040,07	6 507,15
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	2 040,07	6 507,15
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 401,65	3 254,03
	a) kredyty i pożyczki	-	0,34
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) zobowiązania finansowe - leasingowe	50,91	74,32
	d) inne zobowiązania finansowe	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	1 073,53	2 510,73

	f)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	220,17	565,92
		- do 12 miesięcy	220,17	565,92
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	g)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h)	zobowiązania wekslowe	-	-
	i)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	49,92	48,61
	j)	CIT	-	-
	k)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	l)	inne	7,11	54,11
4.	Fundusze specjalne		2,68	2,68
IV.	Rozliczenia międzyokresowe		-	-
1.	Ujemna wartość firmy		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		-	-
Pasywa razem			50 520,55	50 649,59

Rachunek zysków i strat – dane w tys. PLN

	Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	za okres 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.	za okres 01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 584,71	2 277,75
	- 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	1 301,61	1 591,89
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	221,00	535,77
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	62,10	150,09
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 137,75	2 884,86
I.	Amortyzacja	31,08	34,53
II.	Zużycie materiałów i energii	49,29	78,79
III.	Usługi obce	455,80	681,81
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	25,00	29,85
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	296,91	401,12
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	45,41	70,27
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	594,31	914,34
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	261,68	500,93
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	301,11	-
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	77,16	173,23
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	- 553,04	- 607,11
D.	Pozostałe przychody operacyjne	207,28	40,26
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	56,52	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	150,76	40,26
E.	Pozostałe koszty operacyjne	145,07	5,00
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	145,07	5,00
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 490,82	- 571,86
G.	Przychody finansowe	-	2,14
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:	-	2,14
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	36,32	140,93
I.	Odsetki, w tym:	35,75	139,26
	- dla jednostek powiązanych	32,05	136,05
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	0,58	1,67
I.	Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
J.	Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	- 527,15	- 710,65
K.	Odpis wartości firmy	-	-
I.	Odpis wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
I.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	-	-
II.	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	-	-
M.	Zysk (Strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)	- 527,15	- 710,65
O.	Podatek dochodowy	-	-
I.	Część bieżąca	-	-
II.	Część odroczone	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R.	Zyski (Straty) mniejszości	-	-
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	- 527,15	- 710,65

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

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		za okres	za okres
		01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.	01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	- 527,15	- 710,65
II.	Korekty razem	- 1 535,42	- 1 819,35
1.	Zyski (straty) mniejszości	-	-
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3.	Amortyzacja	31,08	34,53
4.	Odpis wartości firmy	-	-
5.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	35,75	137,12
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 1 756,81	- 2 007,19
9.	Zmiana stanu rezerw	283,66	- 17,20
10.	Zmiana stanu zapasów	-	-
11.	Zmiana stanu należności	- 15,64	- 63,01
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 101,70	202,82
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 11,76	- 106,42
14.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 2 062,57	- 2 529,99
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
I.	Wpływy	1 456,87	1 983,86
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	58,50	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 396,00	1 950,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	2,14
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	2,14
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	-	2,14
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	2,37	31,72
II.	Wydatki	-	172,28

1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	9,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	163,28
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)	1 456,87	1 811,59
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
I.	Wpływy	1 000,00	1 200,34
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	-	0,34
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	1 000,00	1 200,00
II.	Wydatki	306,40	976,06
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	-	500,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	272,47	416,23
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	30,24	18,15
8.	Odsetki	3,69	41,67
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	693,60	224,28
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	87,90	- 494,12
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	87,90	- 494,12
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	10,69	582,28
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	98,59	88,16
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym – dane w tys. PLN

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym		za okres	za okres
		01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.	01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	28 936,18	9 790,57
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	28 936,18	9 790,57
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
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	47 083,78	47 083,78
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	-
	- pokrycia straty	-	-
	- 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	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
		-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- zbycia środków trwałych	-	-
		-	-
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.	Różnice kursowe z przeliczenia		-	-
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		- 22 989,91	- 19 297,60
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
		- korekty błędów podstawowych	-	-
		- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
		- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
			-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
			-	-
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		- 22 989,91	- 19 297,60
		- korekty błędów podstawowych	-	-
		- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 22 989,91	- 19 145,61
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	- 19 145,61
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	- 19 145,61
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	3 692,31	-
		- inne	3 692,31	-
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		- 19 297,60	- 38 443,21
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		- 19 297,60	- 38 443,21
9.	Wynik netto		- 527,15	- 710,65
	a)	zysk netto	-	-
	b)	strata netto	- 527,15	- 710,65
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		28 409,03	9 079,92
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		28 409,03	9 079,92

2. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r. – dane w tys. PLN.

Bilans – dane w tys. PLN

Aktywa		2022-03-31	2023-03-31
A.	Aktywa trwałe	50 287,11	50 375,62
I.	Wartości niematerialne i prawne	57,94	226,27
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	57,94	35,51
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	190,75
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	431,14	352,95
1.	Środki trwałe	431,14	352,95
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c)	urządzenia techniczne i maszyny	18,25	38,21
d)	środki transportu	412,89	314,74
e)	inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III.	Należności długoterminowe	103,09	102,80
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	103,09	102,80
IV.	Inwestycje długoterminowe	49 694,95	49 693,60
1.	Nieruchomości	49 694,95	49 692,01
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	1,59
a)	w jednostkach powiązanych	-	1,59
-	udziały lub akcje	-	1,59
-	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	233,44	273,12
I.		Zapasy	-	-
1.		Materiały	-	-
2.		Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.		Produkty gotowe	-	-
4.		Towary	-	-
5.		Zaliczki na dostawy	-	-
II.		Należności krótkoterminowe	67,71	105,01
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	67,71	105,01
	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	12,98	17,28
	c)	inne	54,73	87,74
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.		Inwestycje krótkoterminowe	108,08	95,59
1.		Krótkoterminowe aktywa finansowe	108,08	95,59
	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	98,59	86,10
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	98,59	86,10
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57,65	72,51
C.	Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D.	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		50 520,55	50 648,73

Pasywa		2022-03-31	2023-03-31
A.	Kapitał (fundusz) własny	28 409,03	9 079,92
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	- 38 443,21
VII.	Zysk (strata) netto	- 527,15	- 710,65
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 111,52	41 568,81
I.	Rezerwy na zobowiązania	954,12	632,76
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	28,39	17,43
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	28,39	17,43
3.	Pozostałe rezerwy	925,73	615,33
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	925,73	615,33
II.	Zobowiązania długoterminowe	17 713,00	31 173,04
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	17 713,00	31 173,04
a)	kredyty i pożyczki	-	-

	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	335,82	240,79
	d)	zobowiązania wekslowe	-	-
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	17 377,18	30 932,24
	f)	Inne	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe		3 444,40	9 763,01
1.	Wobec jednostek powiązanych		2 040,07	6 507,15
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	2 040,07	6 507,15
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		1 401,65	3 253,17
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	50,91	74,32
	d)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	1 073,53	2 510,73
	e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	220,17	565,41
		- do 12 miesięcy	220,17	565,41
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g)	zobowiązania wekslowe	-	-
	h)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	49,92	48,61
	i)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j)	inne	7,11	54,11
4.	Fundusze specjalne		2,68	2,68
IV.	Rozliczenia międzyokresowe		-	-
1.	Ujemna wartość firmy		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		-	-
Pasywa razem			50 520,55	50 648,73

Rachunek zysków i strat – dane w tys. PLN

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy		za okres 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.	za okres 01.01.2023 r. –31.03.2023 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 584,71	2 277,75
	- 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	1 301,61	1 591,89
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	221,00	535,77
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	62,10	150,09
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 137,75	2 881,45
I.	Amortyzacja	31,08	34,53
II.	Zużycie materiałów i energii	49,29	78,76
III.	Usługi obce	455,80	678,79
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	25,00	29,47
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	296,91	401,12
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	45,41	70,27
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	594,31	914,34
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	261,68	500,93
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	301,11	-
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	77,16	173,23
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	- 553,04	- 603,70
D.	Pozostałe przychody operacyjne	207,28	40,26
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	56,52	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	150,76	40,26
E.	Pozostałe koszty operacyjne	145,07	5,00
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	145,07	5,00
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 490,82	- 568,44
G.	Przychody finansowe	-	2,14
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:	-	2,14
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	36,32	144,34
I.	Odsetki, w tym:	35,75	139,26
	- dla jednostek powiązanych	32,05	136,05
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	3,41
IV.	Inne	0,58	1,67
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)	- 527,15	- 710,65
O.	Podatek dochodowy	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	- 527,15	- 710,65

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

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)		za okres	za okres
		01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.	01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	- 527,15	- 710,65
II.	Korekty razem	- 1 535,42	- 1 816,06
1.	Amortyzacja	31,08	34,53
2.	Odpis wartości firmy	-	-
3.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
4.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
5.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	35,75	137,12
6.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 1 756,81	- 2 003,78
7.	Zmiana stanu rezerw	283,66	- 17,20
8.	Zmiana stanu zapasów	-	-
9.	Zmiana stanu należności	- 15,64	- 62,62
10.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 101,70	202,30
11.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 11,76	- 106,42
12.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 2 062,57	- 2 526,71
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	1 456,87	1 983,86
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	58,50	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 396,00	1 950,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	2,14
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	2,14
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	-	2,14
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	2,37	31,72
II.	Wydatki	-	177,28
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	9,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	163,28
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	5,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	5,00

	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)	1 456,87	1 806,59
C.		Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.		Wpływy	1 000,00	1 200,00
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	1 200,00
II.		Wydatki	306,40	976,06
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	-	500,00
6.		Z tytułu innych zobowiązań finansowych	272,47	416,23
7.		Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	30,24	18,15
8.		Odsetki	3,69	41,67
9.		Inne wydatki finansowe	-	-
III.		Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	693,60	223,94
D.		Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	87,90	- 496,18
E.		Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	87,90	- 496,18
		- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.		Środki pieniężne na początek okresu	10,69	582,28
G.		Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	98,59	86,10
		- 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. – 31.03.2022 r.	01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	28 936,18	9 790,57
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	28 936,18	9 790,57
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	47 083,78
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	-
	- pokrycia straty	-	-
	- 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	- 19 297,60
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	- 19 297,60
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 22 989,91	- 19 297,60
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	- 19 145,61
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	- 19 145,61
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	3 692,31	-
		- inne	3 692,31	-
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		- 19 297,60	- 38 443,21
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		- 19 297,60	- 38 443,21
8.	Wynik netto		- 527,15	- 710,65
	a)	zysk netto	-	-
	b)	strata netto	- 527,15	- 710,65
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		28 409,03	9 079,92
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		28 409,03	9 079,92

3. 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 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, powodujące, 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, aktualnych na dzień 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 wycena zobowiązania finansowego 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 wycena zobowiązania finansowego 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.

4. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta, jej sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale.

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

Grupa Kapitałowa Emitenta świadczy usługę hipoteki odwróconej. Grupa Kapitałowa Emitenta 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). Grupa Kapitałowa Emitenta wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów o dożywocie lub renty odpłatnej. Po śmierci Seniora Grupa Kapitałowa Emitenta zbywa nieruchomość realizując w ten sposób marżę na sprzedaży nieruchomości.

Grupa Kapitałowa Emitenta (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 Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce).

Ponadto spółka dominująca Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomościami i analizą rynku nieruchomości.

Źródłami przychodu Grupy Kapitałowej Emitenta są:

1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych.
2. Wycena zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.
3. Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych.

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

ryнку w Polsce ilustruje także baza ponad dwóch milionów domów i mieszkań zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność.

Ważnym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest promocja usług odwróconej hipoteki na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami dostępu do Seniorów akcją informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją swojej oferty, Emitent od 2011 roku przeprowadza ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji, prasie i internecie oraz prowadzi szereg innych akcji promocyjnych. Grupa Kapitałowa Emitenta 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 Grupy Kapitałowej Emitenta oraz renomy świadczonych przez niego usług jest stała obecność przedstawicieli Funduszu Hipotecznego DOM 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 Grupy Kapitałowej Emitenta za I kwartał 2023 roku

W raporcie okresowym za I kwartał 2023 r. ujęty został wpływ zdarzeń jakie dokonały się wewnątrz Grupy Kapitałowej Emitenta jak i w jej otoczeniu w pierwszych 3 miesiącach 2023 r. w tym przeszacowań w zakresie zobowiązań wobec seniorów.

W I kwartale 2023 roku w otoczeniu nie wystąpiły istotne zdarzenia, mające wpływ na osiągnięte wyniki. Utrzymywał się natomiast wpływ wysokiego poziomu inflacji i rynkowych stóp procentowych w Polsce.

W chwili obecnej Grupa kapitałowa Emitenta nie identyfikuje już bezpośredniego wpływu konfliktu zbrojnego w Ukrainie na swoją działalność.

Grupa Kapitałowa Emitenta w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. zanotowała przychody wyższe o 44 % niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 2 278 tys. zł złożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 1 592 tys. zł (o 22 % wyższe niż w pierwszym kwartale 2022 r.) wynikające przede wszystkim z tytułu zawarcia 8 nowych umów renty odpłatnej i o dożywocie o wartości 3 015 tys. zł. Warto dodać, że w ostatnich kilku latach wzrasta udział kosztu alternatywnego (wzrosły koszty najmu nieruchomości mieszkalnych, co zwiększa tzw. obciążenie prawem dożywocia) pomniejszającego wartość bilansową pozyskiwanych aktywów, a to wpływa na mniejszy niż dotychczas, jednostkowy przychód wynikający z zawarcia umowy renty/o dożywocie z Klientem oraz na niższą aktualną wartość posiadanych nieruchomości. Trend ten przyspieszył wyraźnie w marcu 2022 roku, co związane było z konfliktem w Ukrainie i napływem uchodźców wojennych. Poza wartością pozyskanych nieruchomości wpływ na wartość zysków z wyceny nieruchomości miała aktualizacja cen nieruchomości.

Zanotowane w okresie 1 kwartału 2023 r. zyski z wyceny zobowiązań z tytułu świadczeń w kwocie 536 tys. zł wynikały z uwolnienia się 7 nieruchomości w analizowanym okresie i wygaśnięcia umów renty/o dożywocie (umorzenia odpowiedniej części zobowiązań z tytułu świadczeń). W analogicznym okresie roku poprzedniego kształtowały się one na poziomie 221 tys. zł.

W I kwartale 2023 r. Grupa Kapitałowa Emitenta sprzedała 7 uwolnionych nieruchomości za łączną kwotę 2 046 tys. zł i zanotowała zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 150 tys. zł. i stratę 173 tys. ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych po cenie poniżej od ich wartości bilansowej.

Na dzień 31 marca 2023 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Grupa Kapitałowa Emitenta zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 470 w relacji do 439 umów na koniec I kw. 2022 roku. Od początku działalności do końca I kw. 2023 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 123,2 mln zł w stosunku do 111,1 mln zł na koniec I kw. 2022 roku. Od początku działalności do 31 marca 2023 roku wygasły 211 umowy o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 49,4 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy).

Koszty odsetkowe z tytułu płatności rent dla Seniorów w I kw. 2023 r. wyniosły 501 tys. zł i były wyższe o 239 tys. zł w relacji do poziomu zanotowanego w I kw. 2022 r.

Rezultatem wzrostu kosztów usług obcych (o 223 tys. zł.), kosztów wynagrodzeń (o 129 tys. zł) i kosztów odsetkowych zobowiązań z tytułu świadczeń (o 239 tys. zł.) była strata na sprzedaży w kwocie 607 tys. zł. (553 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego).

Należy jednak podkreślić, że działalność Grupy Kapitałowej Emitenta nastawiona jest na generowanie stabilnych dochodów w długim terminie dzięki stabilnemu modelowi biznesowemu. Sytuacja z jaką mamy do czynienia od początku zeszłego roku (gwałtownych zmian na rynku nieruchomości i wzrostu inflacji) zaburza wynik finansowy poprzez przeszacowanie kwot potencjalnych wpływów i zobowiązań. Emitent liczy, że wraz ze stabilizacją obydwu tych czynników sytuacja dochodowa i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta będą ulegać stopniowej poprawie. Przy czym nie chodzi tu o spadek inflacji, który zresztą już następuje, tylko stabilizację tych

czynników w średnim terminie, bowiem ich poziom jest uwzględniany na bieżąco w zawieranych umowach. Pozwoli to skupić się na organicznym wzroście biznesu poprzez zwiększanie jego skali.

Na dzień 31 marca 2023 r. suma bilansowa nie uległa istotnej zmianie, choć należy zauważyć, że istotnej zmianie uległa kwota zobowiązań z tytułu zawartych umów dożywocia kosztem kapitałów własnych. Związane to było ze wzrostem inflacji w ubiegłym roku i w konsekwencji wzrostem wartości zobowiązań kosztem kapitałów własnych. Po stronie aktywów nie odnotowano istotnych zmian.

Poziom kapitałów własnych na koniec I kw. 2023 r. wyniósł 9 080 tys. zł, w relacji do 28 409 tys. zł na koniec roku I kwartału 2022 r. Obniżenie było spowodowane zjawiskiem opisanym w zdaniu powyżej. Grupa Kapitałowa Emitenta ma nadzieję, że relacje te ulegną odwróceniu w kolejnych kwartałach w związku z przewidywanym spadkiem wskaźnika inflacji. Wartość innych zobowiązań finansowych na koniec I kw. 2023 r. wynikała z zawartych umów leasingu finansowego (środki transportu). Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła do poziomu 9 764 tys. zł na koniec I kw. 2023 r. z poziomu 3 444 tys. zł na koniec I kw. 2022 r., na co wpływ miało przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo na koniec marca 2023 r. wzrosło o 4 467 tys. zł oraz z tytułu podpisanych umów dożywocia (wzrost o 1 852 tys. zł).

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 r. ukształtowały się na poziomie -2 530 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -2 063 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 -2 007 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w I kw. 2023 r. było dodatnie i wyniosło 1 812 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 1 457 tys. zł.

W I kw. 2023 r. Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała również dodatnie saldo przepływów z działalności finansowej na poziomie 224 tys. zł. W konsekwencji wszystkich tych przepływów stan środków pieniężnych nie uległ istotnej zmianie.

III. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta

W III kw. 2022 r. Emitent, w ramach realizacji projektu długoterminowego finansowania dłużnego swojej działalności zawarł wraz z czterema podmiotami oferującymi usługę hipoteki odwróconej z krajów Unii Europejskiej oraz jednym Fundatorem Ogólne Warunki Porozumienia (Heads of Terms).

W celu realizacji w/w porozumienia Emitent założył spółkę zależną Fundusz Hipoteczny DOM Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Emitent ma 100% udziałów. W dniu 19 stycznia 2023 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu spółki zależnej pod firmą: Fundusz Hipoteczny DOM Plus spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa.

Założenie i rejestracja spółki zależnej jest działaniem Emitenta w ramach realizacji projektu długoterminowego finansowania dłużnego. Zgodnie z projektem spółka zależna Emitenta będzie otrzymywać finansowanie dłużne w celu pokrywania kosztów zawierania i realizacji umów o dożywocie i renty odpłatnej w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości na w/w spółkę zależną. Emitent będzie odpłatnie świadczył usługi zarządzania na rzecz w/w spółki zależnej.

W dniu 6 marca 2023 r. została zarejestrowana w Wielkiej Brytanii spółka EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD. Emitent jest jednym z udziałowców (założycieli) w/w spółki. Pan Robert Majkowski - Prezes Zarządu Emitenta został jednym z Dyrektorów (Członków Zarządu) spółki EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD.

Spółka EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD została utworzona w celu pozyskiwania finansowanie od inwestorów (tzw. fundatorów), a następnie udzielania długoterminowego finansowania dłużnego w postaci pożyczek podmiotom działającym na rynku "equity release" ("odwróconej hipoteki") na terenie Unii Europejskiej, w tym Grupie Kapitałowej Emitenta oraz kontrolować i rozliczać realizację pożyczek.

Planuje się, iż spółka EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD w ramach realizacji projektu długoterminowego finansowania dłużnego będzie udzielać spółce Fundusz Hipoteczny DOM Plus sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) długoterminowych pożyczek w celu pokrywania kosztów zawierania i realizacji przez Fundusz Hipoteczny DOM Plus sp. z o.o. umów o dożywocie i renty odpłatnej w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości na spółkę Fundusz Hipoteczny DOM Plus sp. z o.o. Natomiast Emitent będzie odpłatnie świadczył usługi między innymi pozyskiwania/administrowania/zarządzania na rzecz w/w spółki zależnej.

Zarejestrowanie Spółki EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD nie jest równoznaczne z uruchomieniem finansowania dla Spółki zależnej. Kwestia m.in. warunków/zasad wypłaty środków, uczestnictwa Emitenta w ww. Spółce zostanie uregulowana odrębnymi umowami.

Należy wskazać, iż rejestracja EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD w Wielkiej Brytanii jest realizacją kolejnego etapu w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego rynku odwróconej hipoteki, a udzielenie przez w/w spółkę pożyczek spółce zależnej Emitenta może w ocenie Zarządu istotnie wpłynąć na zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta i tym samym na osiągnięte przez Grupę Kapitałową wyniki finansowe.

5. 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.

- 6. 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.

7. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2023 r. do 31.03.2023 r., Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

W I kwartale 2023 r. Grupa Kapitałowa Emitenta poniosła nakłady na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań związane z rozwojem systemu do obsługi klientów CRM w kwocie 144.825,12 zł.

8. 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.

Emitent posiada jedną spółkę zależną i tworzy obecnie Grupę Kapitałową.

Spółką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent).

Spółką zależną podlegającą konsolidacji jest spółka Fundusz Hipoteczny DOM Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa, do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem KRS: 0001014257 o kapitale zakładowym 5.000 zł.

Przedmiotem działalności spółki zależnej jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z).

Emitent posiada 100% udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczby głosów w/w spółki zależnej.

Emitent nie posiada spółek zależnych nie podlegających konsolidacji.

9. 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 sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe dla swojej Grupy Kapitałowej obejmujące wszystkie spółki zależne.

10. 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 sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe dla swojej Grupy Kapitałowej obejmujące wszystkie spółki zależne.

11. 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 Emitenta 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	356 967	356 967	3,10%	3,10%
3.	Pozostali	1 002 646	1 002 646	8,72%	8,72%
	ŁĄCZNIE	11 500 000	11 500 000	100,00%	100,00%

12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Grupę Kapitałową Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.

Stan zatrudnienia w Grupie Kapitałowej Emitenta na dzień 31 marca 2023 r.:

- zatrudnienie w osobach: - 11 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: - 10,5 etatów