

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ W KTÓREJ
JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST**

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120) Zarząd Fundusz Hipoteczny Dom S.A. przedstawia skonsolidowane sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- 2) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 56.118 tys. PLN;
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący stratę netto 418 tys. PLN;
- 4) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto na kwotę 2.822 tys. PLN;
- 5) zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 22.387 tys. PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzająca

Warszawa, 20 marca 2025 r.

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa jednostki dominującej

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba jednostki dominującej

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Grupa jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000389370.

Grupie nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej.

Usługi te są świadczone na rzecz spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Plus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. WYKAZ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

Grupa kapitałowa [dalej „Grupa”] składa się z jednostki dominującej [dalej „Emitent”] oraz jednej jednostki zależnej. Dane jednostki zależnej przedstawiono poniżej.

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Plus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

Przedmiotem działalności spółki jest:

- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

Na dzień bilansowy udział w kapitale podstawowym i całkowitej liczbie głosów jednostki zależnej był następujący:

Fundusz Hipoteczny Dom S. A.	Udział w kapitale podstawowym	Udział w całkowitej liczbie głosów
	100%	100%

Czas trwania jednostki zależnej jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd jednostki dominującej stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego ograniczone ryzyko istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania, bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Grupa Kapitałowa na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych w zamian za weksle własne przez większościowego akcjonariusza, co zapewnia utrzymanie bieżącej płynności finansowej i ogranicza ryzyko utraty płynności.

5. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

5.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r., poz. 120) [„Ustawa”], Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r. nr 169, poz. 1327) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2001 r. nr 149, poz. 1674 z późniejszymi zmianami).

5.2. Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Wyjątek stanowią jednostki zależne, których dane są nieistotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

5.3. 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.

5.4. 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 ustalanych na podstawie okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych.

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 inwestycji w obce środki trwałe.

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 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%

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.

5.5. *Inwestycje*

5.5.1. *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 Grupa nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z wynajmu. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej – wycena dokonywana przez spółkę. Nie rzadziej niż raz na dwa lata oraz w każdym roku jeżeli od ostatniej wyceny zaszły znaczące zmiany na rynku nieruchomości wycena dokonywana jest przez niezależnego rzeczoznawcę.

5.6. *Leasing*

Emitent 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.

5.7. *Należności i zobowiązania*

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych

kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty wobec osoby będącej stroną umowy odwróconej hipoteki na moment pierwszego ujęcia w księgach jest równa przewidywanym do zapłaty zobowiązaniom z tytułu rent i kosztów czynszu w okresie oszacowanym na podstawie okresu życia tej osoby. Szacunku takiego jednostka dokonuje za pomocą tablic „Trwanie życia – miasta” publikowanych przez GUS z dnia zawarcia umowy – po zdyskontowaniu efektywną stopą procentową – wycena na moment nabycia.

Stopa dyskontowa używana przez jednostkę do dyskontowania przepływów pieniężnych związanych z nabyciem nieruchomości odpowiada sumie:

- stopy procentowej dla 10-letnich obligacji skarbowych EDO dla miesiąca podpisania ostatecznej umowy odwróconej hipoteki,
- ryzyka kredytowego Funduszu.

Wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dla Seniora w kolejnych okresach jest dokonywana w zamortyzowanym koszcie.

Rewaloryzacja świadczenia będzie dokonywana o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Charakterystyczne dla tego typu zobowiązania jest to, że szacunki będą podlegać zmianom. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,
- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

W takiej sytuacji zmiana szacunków wpływa na wynik finansowy okresu w którym to nastąpiło.

5.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. Odroczonego podatek dochodowy

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

5.12. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

5.13. Przychody i koszty

5.13.1. Przychody ze sprzedaży

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

- wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

5.13.2. Koszty

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

- straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Grupa prezentuje wyniki odrębnie dla każdej z zawartych umów:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
- z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Aktywa	31.12.2024	31.12.2023
A. Aktywa trwałe	52 202	48 833
I. Wartości niematerialne i prawne	1 152	526
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	129	19
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 023	507
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	159	274
1. Środki trwałe	159	274
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	16	32
d) środki transportu	143	241
e) inne środki trwałe	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV. Należności długoterminowe	127	99
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2. Od pozostałych jednostek	127	99
V. Inwestycje długoterminowe	50 764	47 935
1. Nieruchomości	50 764	47 935
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0	-
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	-	-
- 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	0	-
- udziały lub akcje	0	-
- 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	3 916	1 073
I. Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	85	56
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	85	56
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	5	11
c) inne	80	45
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 765	943
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 765	943
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	9
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	9	9
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 756	933
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 756	933
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66	74
C. Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	56 118	49 906

Warszawa, 20.03.2025r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzająca

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

Pasywa	31.12.2024	31.12.2023
A. Kapitał (fundusz) własny	27 011	4 946
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 600	1 150
II. Kapitał zapasowy	69 102	47 069
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	69 102	47 069
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	- 43 273	- 38 443
VII. Zysk (strata) netto	- 418	- 4 830
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	29 107	44 960
I. Rezerwy na zobowiązania	687	694
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	34	17
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	34	17
3. Pozostałe rezerwy	653	678
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	653	678
II. Zobowiązania długoterminowe	24 735	30 913
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	24 735	30 913
a) kredyty i pożyczki	1 143	717
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	129	186
d) inne	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	23 464	30 010
III. Zobowiązania krótkoterminowe	3 640	13 352
1. Wobec jednostek powiązanych	-	10 100
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	10 100
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	3 638	3 250
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) zobowiązania finansowe - leasingowe	57	73
d) inne zobowiązania finansowe	-	-
e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	3 079	2 719

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

f) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	436	375
- do 12 miesięcy	436	375
- powyżej 12 miesięcy	-	-
g) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
h) zobowiązania wekslowe	-	-
i) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	48	52
j) z tytułu wynagrodzeń	-	-
k) inne	17	30
4. Fundusze specjalne	3	3
IV. Rozliczenia międzyokresowe	43	-
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	43	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	43	-
Pasywa razem	56 118	49 906

Warszawa, 20.03.2025r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzająca

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	za okres	za okres
Wariant porównawczy	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	18 585	11 916
- 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	7 229	7 632
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	10 639	3 796
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	717	489
B. Koszty działalności operacyjnej	18 277	15 419
I. Amortyzacja	176	140
II. Zużycie materiałów i energii	277	263
III. Usługi obce	2 982	2 803
IV. Podatki i opłaty, w tym:	52	83
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 856	1 858
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	288	296
- emerytalne	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 330	2 810
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	2 373	2 225
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 597	2 539
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	246	1 184
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	100	1 218
C. Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	308	3 502
D. Pozostałe przychody operacyjne	1 401	916
I. Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	1 401	916
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 180	1 521
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	1 180	1 521
F. Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	529	4 108
G. Przychody finansowe	102	62
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:	64	14
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
-w jednostkach powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	38	48
H. Koszty finansowe	1 048	783
I. Odsetki, w tym:	1 047	777
- dla jednostek powiązanych	938	690
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV. Inne	1	-	6	-
I. Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
J. Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	-	418	-	4 830
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)	-	418	-	4 830
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)	-	418	-	4 830

Warszawa, 20.03.2025r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzająca

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	za okres	
	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	- 418	- 4 830
II. Korekty razem	- 11 132	- 5 256
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3. Amortyzacja	176	140
4. Odpis wartości firmy	-	-
5. Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	- 16	- 13
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 126	873
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 12 776	- 6 169
9. Zmiana stanu rezerw	- 6	44
10. Zmiana stanu zapasów	-	-
11. Zmiana stanu należności	- 29	- 14
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	342	9
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	51	108
14. Inne korekty działalności operacyjnej	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 11 550	- 10 086
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
I. Wpływy	6 451	8 819
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 420	8 630
3. Z aktywów finansowych, w tym:	31	14
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	31	14
- zbycie aktywów finansowych,	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	31	14
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	175
II. Wydatki	715	498
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	172	18
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	515	480
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	28	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	5 736	8 321
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-
I. Wpływy	30 824	14 408
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 483	-
2. Kredyty i pożyczki	341	708
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	8 000	13 700
II. Wydatki	22 187	12 293
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

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	106	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	18 100	9 300
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	2 974	2 129
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	57	74
8.	Odsetki	950	775
9.	Inne wydatki finansowe	-	15
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	8 636	2 116
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	2 822	351
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	2 822	351
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	933	582
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	3 756	933
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Warszawa, 20.03.2025r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzająca

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	za okres	za okres
	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	4 946	9 791
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	4 946	9 791
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 150	1 150
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	450	-
a) zwiększenie (z tytułu)	450	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	450	-
.....	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
....	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 600	1 150
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	47 069	47 084
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	22 033	-
a) zwiększenie (z tytułu)	22 033	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	22 033	-
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	15
- pokrycia straty	-	-
- inne	-	15
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	69 102	47 069
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	- 38 443	- 19 298
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)	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

.....	-	-	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	38 443	-	19 298
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-	38 443	-	19 298
- korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	38 443	-	19 298
a) zwiększenie (z tytułu)	-	4 830	-	19 146
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	4 830	-	19 146
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	43 273	-	38 443
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	43 273	-	38 443
9. Wynik netto	-	418	-	4 830
a) zysk netto	-	-	-	-
b) strata netto	-	418	-	4 830
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		27 011		4 946
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		27 011		4 946

Warszawa, 20.03.2025r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Sporządzająca

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Na dzień bilansowy kapitał akcyjny jednostki dominującej wynosił 1.600 tys. PLN i był podzielony na 16.000.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	14 605 387	14 605 387	0,1	91,28%
Pozostali	1 394 613	1 394 613	0,1	8,72%
Razem	16 000 000	16 000 000	0,1	100,00%

W dniu 28 kwietnia 2023 roku została podjęta uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji akcji serii I oraz akcji serii J i pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru w stosunku do akcji serii I oraz akcji serii J. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 150 tys. PLN w drodze emisji:

- 1) nie więcej niż 500 000 akcji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości 50 tys. PLN
- 2) nie więcej niż 1 000 000 akcji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 PLN każda i łącznej wartości 100 tys. PLN

W dniu 26 września 2024 r. zawarta została umowa objęcia 4.500.000 (słownie: cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) za cenę emisyjną 5,00 zł (słownie: pięć złotych) z TOTAL FIZ (wiodący akcjonariusz Emitenta). TOTAL FIZ objął wszystkie akcje serii K. Łączna wartość emisji to 22.500.000 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych).

Akcje serii K zostały objęte za gotówkę (przelew na rachunek bankowy Emitenta).

2 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie zostały ujęte istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym.

4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	-	-	275	507	782
Zwiększenia, w tym:	-	-	171	687	858
Nabycie	-	-	171	687	858
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	171-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	171-	-
Saldo zamknięcia	-	-	446	1 023	1 469
Umorzenie					
Saldo otwarcia	-	-	256	-	256
Zwiększenia, w tym:	-	-	61	-	61
Amortyzacja okresu	-	-	61	-	61
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	317	-	317
Wartość netto					
Saldo otwarcia	-	-	19	507	526
Saldo zamknięcia	-	-	129	1 023	1 152

5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	-	100	705	6	-	811
Zwiększenia, w tym:	-	-	30	-	-	-	30
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	30	-	-	-	30
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	130	705	6	-	841
Umorzenie							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	68	464	6	-	538
Odpisy amortyzacyjne	-	-	68	464	6	-	538
Zwiększenia, w tym:	-	-	46	98	-	-	144
Amortyzacja okresu	-	-	16	98	-	-	114
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	30	-	-	-	30
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	114	562	6	-	682
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	-	32	241	-	-	273
Saldo zamknięcia	-	-	16	143	-	-	159

* inwestycje w obce budynki

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Grupa nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym. Grupa nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Grupa użytkuje na podstawie umów najmu pomieszczenia biurowe, których wartość nie jest Grupie znana.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Aktywa trwałe	Koszt wytworzenia	W tym koszty finansowania:	
		odsetki	różnice kursowe
W budowie	0,00	0,00	0,00
Ogółem	0,00	0,00	0,00

6 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	47 934	-	-	-	47 934
Wartość brutto	47 934	-	-	-	47 934
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	16 909	-	-	-	16 909
Nabycie	12 778	-	-	-	12 778
Aktualizacja wartości	3 346	-	-	-	3 346
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	14 080	-	-	-	14 080
Sprzedaż	4 423	-	-	-	4 423
Aktualizacja wartości	8 594	-	-	-	8 594
Inne	1 063	-	-	-	1 063
Saldo zamknięcia, z tego:	50 764	-	-	-	50 764
	-	-	-	-	-
Wartość brutto	50 764	-	-	-	50 764
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

7 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na badanie i przygotowanie sprawozdania	Rezerwa na świadczenia	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 01.01.2024	17	40	-	637	694
Zwiększenia	17	44	-	-	61
Wykorzystanie	-	40	-	28	68
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2024 tym:	34	44	-	609	687
Długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	34	44	-	609	687

8 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Grupa nie dokonywała w 2024 r. i w 2023 r. odpisów aktualizujących należności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

9 STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych, w tym:	3 136	6 069	5 311	13 356	27 872
a) kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-	1 143	1 143
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	1 143	1 143
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
c) z tytułu leasingu finansowego, w tym:	57	129	-	-	186
- krótkoterminowe	57	-	-	-	57
- długoterminowe	-	129	-	-	129
d) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	3 079	5 940	5 311	12 213	26 543
-krótkoterminowe	3 079	-	-	-	3 079
-długoterminowe	-	5 940	5 311	12 213	23 464
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	3 136	-	-	-	3 136
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	5 891	5 877	19 146	24 735

10 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2024	31.12.2023
Ubezpieczenia	7	4
Składki członkowskie	13	13
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	39	39
Pozostałe	7	18
Razem krótkoterminowe	66	74
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	66	74

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Nie wystąpiły.

12 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Na majątku spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. ustanowione zostało zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego na aktywach, w skład których wchodzi wszystkie rzeczy ruchome, wierzytelności i inne prawa dowolnego rodzaju z wyjątkiem tytułu prawnego do jakiegokolwiek z finansowanych nieruchomości. Zastaw ustanowiono tytułem zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych wynikających

z umowy pożyczki „Home reversions credit facility” podpisanej przez Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.

13 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Zgodnie z umową pożyczki „Home reversions credit facility” ustanowione zostały zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z tej umowy w postaci:

- zastawu na rachunkach bankowych spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.,
- zastawu na aktywach spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o., (opisane wyżej)
- zastawu na udziałach spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.,
- umowy poręczenia, w której poręczycielem jest spółka Fundusz Hipoteczny Dom S.A.,
- pełnomocnictw do rachunków bankowych spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o.,
- oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożone przez podmioty z Grupy w trybie art. 777 kpc (przedmiotem egzekucji będzie cały majątek spółki Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. i jej udziały).

O ustanowionych zabezpieczeniach Grupa informowała w Raporcie Bieżącym 10/2023 z dnia 28.06.2023r.

14 STRUKTURA SPRZEDAŻY GRUPY

Struktura terytorialna	za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
Kraj	18 585	11 916
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 229	7 632
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	10 639	3 796
Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	717	489
Reklama na portalu funduszu	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	18 585	11 916

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

15 PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	za okres		za okres	
	01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.		01.01.2023r. – 31.12.2023 r.	
(-)Strata/(+)Zysk brutto	-	418	-	4 830
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania		17 309		12 585
Naliczone odsetki		-		-
Wyceny		16 478		12 266
Niezrealizowane różnice kursowe		1		13
Akt. aktywa inwestycyjnego		-		-
Rozwiązane rezerwy		830		305
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania		4 016		8 687
Zapłacone odsetki		-		-
Sprzedaż inwestycji		4 016		8 687
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych		1 111		3 018
Zapłacone świadczenia okresowe		-		2 260
Zapłacone raty leasingowe		45		40
Zapłacone odsetki		1 038		699
Badanie sf za rok poprzedni		28		17
Wyplacone umowy zlecenia		-		-
Wykorzystana rezerwa urlopowa		-		1
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu		10 601		9 732
Rezerwa na koszty		367		367
Rozwiązana rezerwa urlopowa		-		-
Amortyzacja		98		98
Odpis aktualizacyjny		-		-
Naliczone odsetki		765		765
Odsetki budżetowe		7		0
Nie wyplacone umowy zlecenia z narzutami		-		-
Składki członkowskie		48		56
Reprezentacja		45		49
Inne koszty (nkup)		53		61
Pozostałe koszty operacyjne NKUP		1 097		5
Limitowane wydatki na samochody osobowe		28		21
Wyceny		8 093		8 308
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	4 220	-	2 013
Straty z lat poprzednich		-		-
Stawka podatkowa		19%		19%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)		-		-

16 RÓŻNICE TRWAŁE

Nie występują.

17 WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Nie występują.

18 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym ani ubiegłym Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

19 PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE W NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

	Planowane	Poniesione	
aktywa trwałe	0,00	0,00	507,00
ochrona środowiska	0,00	0,00	0,00

20 PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPIYU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:

A.II.12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	2023	2023
Zmiana bilansowa	- 9 712	4 712
Korekta o zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	0	-
Korekta o zobowiązania z tyt. nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Korekta o zobowiązania wekslowe	10 100	- 4 390
Korekta o zob. fin. z tyt. zawartych um. Dożywocia	-	- 331
Razem	388	- 9

21 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2024	Rok kończący się 31.12.2023
Zarząd	2	2
Pracownicy administracji	10	10
Zatrudnienie, razem	12	12

22 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I WCHODZĄCYCH W SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2024	Rok kończący się 31.12.2023
Zarząd Spółki	618	567
Rada Nadzorcza	8	15
Wynagrodzenia, razem	626	581

23 INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2024	Rok kończący się 31.12.2023
Badanie rocznego jednostkowego spr. fin.	44	29
Badanie rocznego skonsolidowanego spr. fin.	11	11
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	55	40

24 INSTRUMENTY FINANSOWE

Na koniec 2024 roku Grupa nie posiadała instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyka finansowe. Grupa wycenia według metodologii zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu zawartych umów hipoteki odwróconej (umowy o dożywocie i umowy renty odpłatnej). Zobowiązania te obarczone są ryzykiem zmiany wskaźnika cen towarów i usług i zmiany czasu trwania życia osoby będącej stroną umowy dożywocia.

Ryzyko związane ze wzrostem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych

Zyskowość Grupy uzależniona jest od wysokości wypłacanych świadczeń na rzecz Seniorów, które podlegają rewaloryzacji na koniec miesiąca następującego po zakończeniu kwartału kalendarzowego o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS. Wzrost tego wskaźnika powoduje zwiększenie bieżących kosztów okresu z tytułu wypłacanych rent oraz może wpłynąć na pojawienie się strat z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich na koniec roku.

Ryzyko związane z długością życia Seniorów

Sytuacja finansowa Grupy jest w istotnym stopniu uzależniona od długości okresu wypłacania świadczeń na rzecz Seniorów, na co wpływ ma ich faktyczna długość życia. Grupa opiera prognozy długości życia Seniorów na aktualnych danych statystycznych (tabele „Trwanie życia” publikowane przez GUS). Istnieje ryzyko, iż rzeczywista długość życia grupy Seniorów, z którymi Grupa zawarła umowy, może być dłuższa od prognoz średniej życia publikowanych przez GUS. W takim przypadku wystąpi konieczność wypłaty świadczenia przez dłuższy okres, niż wynikało to z założeń Grupy przyjętych w momencie zawierania umowy z Seniosem, co spowoduje pogorszenie sytuacji finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku wartość wypłaconych świadczeń może nawet przewyższyć wpływy ze sprzedaży uwolnionej nieruchomości.

25 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W roku 2024 r. jednostka dominująca dokonała spłaty wszystkich zobowiązań wekslowych wobec Total FIZ. Spłata nastąpiła ze środków pozyskanych przez jednostkę dominującą z emisji akcji Serii K. O spłacie Emitent informował raportem bieżącym nr 14/2024.

Występujące transakcje pomiędzy jednostkami Grupy polegają m.in. na świadczeniu usług zarządzania portfelem nieruchomości oraz bieżącej obsługi administracyjnej i wynajmu powierzchni biurowej.

Transakcje te podlegają wyłączeniu w ramach konsolidacji.

Informacje o zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej – Nie dotyczy.

26 INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE POWYŻEJ, JEŻELI MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Trwająca wojna na Ukrainie i walki zbrojne, które wybuchły w strefie Gazy we wrześniu 2023 roku, miały negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą. Szczególnie wybuch wojny na Ukrainie, której skutkiem były m. in. znaczący wzrost inflacji, wzrost poziomu stóp procentowych i gwałtowne wahania kursu złotego, wpłynęły negatywnie na działalność Grupy i spowodowały przejściowy spadek popytu na jej usługi.

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie jest możliwe podanie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących wpływu przedstawionych zagrożeń na rozwój i wyniki

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej,
w której jednostką dominującą jest *FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.*
za rok kończący się dnia 31 grudnia 2024 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Grupy, ale Zarząd uznał, że mogą one mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy w przyszłości, więc wymagają dodatkowych ujawnień.

Zarząd na bieżąco analizuje zdarzenia, które mogą oddziaływać negatywnie na sytuację majątkową podmiotów grupy kapitałowej i podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ich skutków.