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

RAPORT KWARTALNY

ZA I KWARTAŁ 2025 roku

Warszawa, dnia 15 maja 2025 r.

Spis treści

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. – dane w tys. PLN. 4

2. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) za okres od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. – dane w tys. PLN. 15

3. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (spółka zależna) za okres od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. – dane w tys. PLN. 25

4. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości. 35

5. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta, jej sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale. 41

6. Stanowisko Emitenta odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. 53

7. 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. 54

8. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r., Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. 55

9. 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. 56

10. 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. 57

11. 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. 58

12. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu. **59**

13. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Grupę Kapitałową Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty. **60**

1. Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. – dane w tys. PLN.

Bilans – dane w tys. PLN

Aktywa			2024-03-31	2025-03-31
A.	**Aktywa trwałe**		**50 722**	**51 416**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**		**693**	**1 200**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2.	Wartość firmy		-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		13	107
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		680	1 093
II.	**Wartość firmy jednostek podporządkowanych**		-	-
1.	Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2.	Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
III.	**Rzeczowe aktywa trwałe**		**244**	**132**
1.	Środki trwałe		244	132
	a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c)	urządzenia techniczne i maszyny	28	13
	d)	środki transportu	217	118
	e)	inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie		-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
IV.	**Należności długoterminowe**		**125**	**144**
1.	Od jednostek powiązanych		-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
2.	Od pozostałych jednostek		125	144
V.	**Inwestycje długoterminowe**		**49 659**	**49 940**
1.	Nieruchomości		49 659	49 659
2.	Wartości niematerialne i prawne		-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		-	0
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej		-	0
	-	udziały lub akcje	-	0
	-	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**		**2 912**	**2 333**
I.	**Zapasy**		**-**	**-**
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**		**77**	**83**
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	77	83
	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	10	2
	c)	inne	67	81
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	9
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**		**2 768**	**2 186**

1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 768	2 196
	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	2 758	2 177
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 758	2 177
		- inne środki pieniężne	-	-
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		**68**	63
C.	**Należne wpłaty na kapitały podstawowe**		**-**	-
D.	**Udziały (akcje) własne**		**-**	-
Aktywa razem			**53 634**	**53 749**

Pasywa			**2024-03-31**	**2025-03-31**
A.	**Kapitał (fundusz) własny**		**2 753**	**25 525**
I.	**Kapitał (fundusz) podstawowy**		**1 150**	**1 600**
II.	**Kapitał zapasowy**		**47 069**	**69 079**
	-	nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 069	69 079
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**		**- 43 595**	**- 43 691**
VII.	**Zysk (strata) netto**		**- 1 871**	**- 1 463**
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**		**50 881**	**28 223**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**		**626**	**688**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		17	34
	- długoterminowa		-	-
	- krótkoterminowa		17	34
3.	Pozostałe rezerwy		609	654
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		609	654
II.	**Zobowiązania długoterminowe**		**32 016**	**23 769**
1.	Wobec jednostek powiązanych		-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		32 016	23 769
	a)	kredyty i pożyczki	1 187	1 144
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	172	115
	d)	inne	-	-
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	30 657	22 509
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**18 239**	**3 759**
1.	Wobec jednostek powiązanych		14 347	-
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	14 347	-
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		3 889	3 756
	a)	kredyty i pożyczki	-	1
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	zobowiązania finansowe - leasingowe	69	57
	d)	inne zobowiązania finansowe	-	-
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	2 833	3 184
	f)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	915	445
		- do 12 miesięcy	915	445
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	g)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h)	zobowiązania wekslowe	-	-
	i)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	66	59
	j)	CIT	-	-
	k)	z tytułu wynagrodzeń	-	-

	l)	inne	7	9
4.	Fundusze specjalne		3	3
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**		**-**	**8**
1.	Ujemna wartość firmy		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	8
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		-	-
Pasywa razem			**53 634**	**53 749**

Rachunek zysków i strat – dane w tys. PLN

	Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**2 122**	**1 495**
	- 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	1 512	514
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	256	375
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	353	605
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**3 763**	**2 984**
I.	Amortyzacja	35	49
II.	Zużycie materiałów i energii	82	81
III.	Usługi obce	504	919
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	35	49
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	485	410
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	72	62
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 884	939
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	525	438
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	-	-
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	141	36
C.	**Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)**	**- 1 641**	**- 1 489**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**497**	**33**
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	497	33
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**491**	**28**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	491	28
F.	**Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**- 1 635**	**- 1 484**
G.	**Przychody finansowe**	**38**	**45**
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:	7	24
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	31	21
H.	**Koszty finansowe**	**275**	**24**
I.	Odsetki, w tym:	274	24
	- dla jednostek powiązanych	247	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	1	-
I.	**Zysk (Strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych**	**-**	**-**
J.	**Zysk (Strata) z działalności gospodarczej (F+G–H+/-I)**	**- 1 871**	**- 1 463**
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)**	**- 1 871**	**- 1 463**
O.	**Podatek dochodowy**	**-**	**-**
I.	Część bieżąca	-	-
II.	Część odroczona	-	-
P.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**-**	**-**
R.	**Zyski (Straty) mniejszości**	**-**	**-**
S.	**Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)**	**- 1 871**	**- 1 463**

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

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**			
I.	**Zysk (strata) netto**		**- 1 871**	**- 1 463**
II.	**Korekty razem**		**- 1 580**	**- 1 518**
1.	Zyski (straty) mniejszości		-	-
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
3.	Amortyzacja		35	49
4.	Odpis wartości firmy		-	-
5.	Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		- 9	- 21
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		267	- 0
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		- 1 999	- 1 589
9.	Zmiana stanu rezerw		- 390	-
10.	Zmiana stanu zapasów		-	-
11.	Zmiana stanu należności		- 21	2
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		531	117
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		7	- 32
14.	Inne korekty działalności operacyjnej		-	- 45
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)**		**- 3 451**	**- 2 981**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		**-**	**-**
I.	**Wpływy**		**1 706**	**2 114**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		1 692	2 031
3.	Z aktywów finansowych, w tym:		7	24
	a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	7	24
		- zbycie aktywów finansowych,	-	-
		- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
		- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
		- odsetki	7	24
		- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne		7	59
II.	**Wydatki**		**173**	**87**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	70

2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		173	-
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		-	17
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**		**1 533**	**2 027**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		**-**	**-**
I.	**Wpływy**		**4 449**	**82**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2.	Kredyty i pożyczki		449	82
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	-
4.	Inne wpływy finansowe		4 000	-
II.	**Wydatki**		**705**	**706**
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.	Spłaty kredytów i pożyczek		-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		678	587
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		19	14
8.	Odsetki		9	82
9.	Inne wydatki finansowe		-	23
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**		**3 744**	**- 624**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)**		**1 825**	**- 1 579**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**		**1 825**	**- 1 579**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**		**933**	**3 756**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym**		**2 758**	**2 177**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym – dane w tys. PLN

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym			za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
I.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**		**4 946**	**27 011**
	- korekty błędów		**-**	**-**
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów**		**4 946**	**27 011**
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		1 150	1 600
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**	**1 600**
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		47 069	69 102
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
		- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
		- z podziału zysku	-	-
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	23
		- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	-
		- pokrycia straty	-	-
		- inne	-	23
4.2.	**Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu**		**47 069**	**69 079**
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		-	-

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,		- 38 443	- 43 273
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 38 443	- 43 273
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 5 151	- 418
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 5 151	- 418
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- inne	-	-
8.6.	**Strata z lat ubiegłych na koniec okresu**		**- 43 595**	**- 43 691**
8.7.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**		**- 43 595**	**- 43 691**
9.	**Wynik netto**		**- 1 871**	**- 1 463**
	a)	zysk netto	-	-
	b)	strata netto	- 1 871	- 1 463
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**		**2 753**	**25 525**
III.	**Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**		**2 753**	**25 525**

2. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) za okres od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. – dane w tys. PLN.

Bilans – dane w tys. PLN

Aktywa			2024-03-31	2025-03-31
A.	**Aktywa trwałe**		**48 677**	**46 951**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**		**693**	**1 200**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2.	Wartość firmy		-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		13	107
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		680	1 093
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**		**244**	**132**
1.	Środki trwałe		244	132
	a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c)	urządzenia techniczne i maszyny	28	13
	d)	środki transportu	217	118
	e)	inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie		-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III.	**Należności długoterminowe**		**125**	**144**
1.	Od jednostek powiązanych		-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
2.	Od pozostałych jednostek		125	144
IV.	**Inwestycje długoterminowe**		**47 614**	**45 475**
1.	Nieruchomości		47 462	45 475
2.	Wartości niematerialne i prawne		-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		152	0
	a) w jednostkach powiązanych		152	0
	-	udziały lub akcje	152	0
	-	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**		**3 026**	**4 565**
I.	**Zapasy**		**-**	**-**
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**		**663**	**473**
1.	Należności od jednostek powiązanych		586	407
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	586	407
		- do 12 miesięcy	586	407
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	a)	-	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	-	-
3.		Należności od pozostałych jednostek	77	67
	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	10	2
	c)	inne	66	65
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**		**2 295**	**4 028**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 295	4 028
	a)	w jednostkach powiązanych	371	2 784
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	371	2 784
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	9	9

		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	9	9
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 914	1 234
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 914	1 234
		- inne środki pieniężne	-	-
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		**68**	**63**
C.	**Należne wpłaty na kapitały podstawowe**		**-**	**-**
D.	**Udziały (akcje) własne**		**-**	**-**
Aktywa razem			**51 703**	**51 516**

Pasywa			**2024-03-31**	**2025-03-31**
A.	**Kapitał (fundusz) własny**		**2 783**	**25 889**
I.	**Kapitał (fundusz) podstawowy**		**1 150**	**1 600**
II.	**Kapitał zapasowy**		**47 069**	**69 079**
	-	nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	47 069	69 079
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**		**- 43 595**	**- 43 539**
VII.	**Zysk (strata) netto**		**- 1 841**	**- 1 251**
VIII.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		**-**	**-**
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**		**48 919**	**25 627**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**		**626**	**688**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		17	34
	- długoterminowa		-	-
	- krótkoterminowa		17	34
3.	Pozostałe rezerwy		609	654
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		609	654
II.	**Zobowiązania długoterminowe**		**30 156**	**21 673**
1.	Wobec jednostek powiązanych		-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		30 156	21 673
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

	c)	inne zobowiązania finansowe	172	115
	d)	zobowiązania wekslowe	-	-
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	29 983	21 558
	f)	Inne	-	-
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**18 138**	**3 258**
1.	Wobec jednostek powiązanych		14 347	-
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	14 347	-
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	a)	-	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		3 788	3 255
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	69	57
	d)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	2 770	2 723
	e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	877	408
		- do 12 miesięcy	877	408
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g)	zobowiązania wekslowe	-	-
	h)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	66	59
	i)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j)	inne	7	9
4.	Fundusze specjalne		3	3
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**		**-**	**8**
1.	Ujemna wartość firmy		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	8
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		-	8
Pasywa razem			**51 703**	**51 516**

Rachunek zysków i strat – dane w tys. PLN

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy		za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. –31.03.2025 r.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**2 413**	**1 561**
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	585	164
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	585	164
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	1 218	514
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	256	359
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	353	525
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**4 015**	**2 886**
I.	Amortyzacja	35	49
II.	Zużycie materiałów i energii	82	81
III.	Usługi obce	772	851
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	34	46
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	485	410
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	72	62
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 883	939
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	511	412
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	-	-
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	141	36
C.	**Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)**	**- 1 603**	**- 1 325**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**500**	**29**
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	500	29
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**491**	**26**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	491	26
F.	**Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**- 1 593**	**- 1 322**
G.	**Przychody finansowe**	**8**	**73**
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:	8	72
	- od jednostek powiązanych	7	58
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	0	1
H.	**Koszty finansowe**	**256**	**2**
I.	Odsetki, w tym:	256	2
	- dla jednostek powiązanych	247	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	-
N.	**Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)**	**- 1 841**	**- 1 251**
O.	**Podatek dochodowy**	**-**	**-**
P.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**-**	**-**
S.	**Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)**	**- 1 841**	**- 1 251**

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

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**			
I.	**Zysk (strata) netto**		**- 1 841**	**- 1 251**
II.	**Korekty razem**		**- 1 549**	**- 1 597**
1.	Amortyzacja		35	49
2.	Odpis wartości firmy		-	-
3.	Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
4.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
5.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		248	- 12
6.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		- 1 690	- 1 114
7.	Zmiana stanu rezerw		- 56	-
8.	Zmiana stanu zapasów		-	-
9.	Zmiana stanu należności		- 604	- 168
10.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		512	- 276
11.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		7	- 32
12.	Inne korekty działalności operacyjnej		-	- 45
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)**		**- 3 390**	**- 2 849**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**			
I.	**Wpływy**		**1 700**	**1 913**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		1 692	1 840
3.	Z aktywów finansowych, w tym:		1	14
	a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	1	14
		- zbycie aktywów finansowych,	-	-
		- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
		- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
		- odsetki	1	14
		- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne		7	59
II.	**Wydatki**		**363**	**146**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	70
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		173	-

3.	Na aktywa finansowe, w tym:		190	58
	a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	190	58
	b)	w pozostałych jednostkach	-	-
		- nabycie aktywów finansowych	-	-
		- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne		-	17
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**		**1 337**	**1 767**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**			
I.	**Wpływy**		**4 000**	**-**
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		4 000	-
II.	**Wydatki**		**457**	**424**
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.	Spłaty kredytów i pożyczek		**-**	**-**
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		**-**	**-**
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		429	385
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		19	14
8.	Odsetki		9	2
9.	Inne wydatki finansowe		-	23
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**		**3 543**	**- 424**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)**		**1 490**	**- 1 505**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**		**1 490**	**- 1 505**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**		**424**	**2 739**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym**		**1 914**	**1 234**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym – dane w tys. PLN

Zestawienie zmian w połączonym kapitale własnym			za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
I.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**		**4 624**	**27 163**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
	- korekty błędów		-	-
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów**		**4 624**	**27 163**
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		1 150	1 600
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	-
	a)	-	-	-
		-	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		1 150	1 600
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**		**47 069**	**69 102**
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	-
	a)	-	-	-
		- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
		- z podziału zysku	-	-
		- inne	-	- 23
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	-
		- pokrycia straty	-	-
		- inne	-	-
4.2.	**Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu**		**47 069**	**69 079**
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		-	-
	a)	-	-	-
		……	-	-
	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)	-	-	-
		- 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**		**-**	**-**
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)	-	-	-
		- 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,		- 38 443	- 43 595
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 38 443	- 43 595
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 5 151	-
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 5 151	-
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	56
		- inne	-	56
7.6.	**Strata z lat ubiegłych na koniec okresu**		**- 43 595**	**- 43 539**
7.7.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**		**- 43 595**	**- 43 539**
8.	**Wynik netto**		**- 1 841**	**- 1 251**
	a)	zysk netto	-	-
	b)	strata netto	- 1 841	- 1 251
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**		**2 783**	**25 889**
III.	**Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**		**2 783**	**25 889**

3. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (spółka zależna) za okres od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. – dane w tys. PLN.

Bilans – dane w tys. PLN

Aktywa			2024-03-31	2025-03-31
A.	**Aktywa trwałe**		**2 196**	**4 465**
I.	**Wartości niematerialne i prawne**		**-**	**-**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		**-**	**-**
2.	Wartość firmy		**-**	**-**
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		**-**	**-**
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		**-**	**-**
II.	**Rzeczowe aktywa trwałe**		**-**	**-**
1.	Środki trwałe		-	-
	a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c)	urządzenia techniczne i maszyny	-	-
	d)	środki transportu	-	-
	e)	inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie		-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III.	**Należności długoterminowe**		**-**	**-**
1.	Od jednostek powiązanych		**-**	**-**
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		**-**	**-**
2.	Od pozostałych jednostek		-	-
IV.	**Inwestycje długoterminowe**		**2 196**	**4 465**
1.	Nieruchomości		2 196	4 465
2.	Wartości niematerialne i prawne		**-**	**-**
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		**-**	**-**
	a) w jednostkach powiązanych		**-**	**-**
	-	udziały lub akcje	**-**	**-**
	-	inne papiery wartościowe	**-**	**-**
	-	udzielone pożyczki	**-**	**-**
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	**-**	**-**
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		**-**	**-**
	-	udziały lub akcje	**-**	**-**
	-	inne papiery wartościowe	**-**	**-**
	-	udzielone pożyczki	**-**	**-**
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	**-**	**-**
	c) w pozostałych jednostkach		**-**	**-**

	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V.	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
B.	**Aktywa obrotowe**		**844**	**959**
I.	**Zapasy**		-	-
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	-
II.	**Należności krótkoterminowe**		**0**	**16**
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	0	16
	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	-	0
	c)	inne	0	16
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	**Inwestycje krótkoterminowe**		**844**	**943**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		844	943
	a)	w jednostkach powiązanych	-	-
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	-	-
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	-	-
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-

		- udzielone pożyczki	-	-
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	844	943
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	844	943
		- inne środki pieniężne	-	-
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV.	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		**-**	**-**
C.	**Należne wpłaty na kapitały podstawowe**		**-**	**-**
D.	**Udziały (akcje) własne**		**-**	**-**
Aktywa razem			**3 041**	**5 424**

Pasywa			**2024-03-31**	**2025-03-31**
A.	**Kapitał (fundusz) własny**		**122**	**- 363**
I.	**Kapitał (fundusz) podstawowy**		**5**	**5**
II.	**Kapitał zapasowy**		**-**	**-**
	-	nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
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**		**147**	**- 157**
VII.	**Zysk (strata) netto**		**- 30**	**- 212**
VIII.	**Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)**		**-**	**-**
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**		**2 919**	**5 787**
I.	**Rezerwy na zobowiązania**		**-**	**-**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
	- długoterminowa		-	-
	- krótkoterminowa		-	-
3.	Pozostałe rezerwy		-	-
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		-	-
II.	**Zobowiązania długoterminowe**		**1 860**	**2 096**
1.	Wobec jednostek powiązanych		-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek		1 860	2 096
	a)	kredyty i pożyczki	1 187	1 144
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	-	-
	d)	zobowiązania wekslowe	-	-

	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	674	952
	f)	Inne	-	-
III.	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**1 059**	**3 692**
1.	Wobec jednostek powiązanych		958	3 191
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	586	407
		- do 12 miesięcy	586	407
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	371	2 784
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		101	501
	a)	kredyty i pożyczki	-	1
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	inne zobowiązania finansowe	-	-
	d)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	64	461
	e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	38	37
		- do 12 miesięcy	38	37
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	f)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	g)	zobowiązania wekslowe	-	-
	h)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	0
	i)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	j)	inne	-	0
4.	Fundusze specjalne		-	-
IV.	**Rozliczenia międzyokresowe**		**-**	**-**
1.	Ujemna wartość firmy		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
	- długoterminowe		-	-
	- krótkoterminowe		-	-
Pasywa razem			**3 041**	**5 424**

Rachunek zysków i strat – dane w tys. PLN

	Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**294**	**98**
	- 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	294	-
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	-	17
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	81
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**336**	**265**
I.	Amortyzacja	-	-
II.	Zużycie materiałów i energii	-	-
III.	Usługi obce	320	235
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1	3
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
-	emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1	0
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	14	26
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	-	-
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
C.	**Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)**	**- 41**	**- 167**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**-**	**7**
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	-	7
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**-**	**2**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	-	2
F.	**Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)**	**- 41**	**- 162**
G.	**Przychody finansowe**	**37**	**31**
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:	6	10
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	31	21
H.	**Koszty finansowe**	**26**	**81**
I.	Odsetki, w tym:	25	81
	- dla jednostek powiązanych	7	58
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	1	-
N.	**Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)**	**- 30**	**- 212**
O.	**Podatek dochodowy**	**-**	**-**
P.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**-**	**-**
S.	**Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)**	**- 30**	**- 212**

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

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**			
I.	**Zysk (strata) netto**		**- 30**	**- 212**
II.	**Korekty razem**		**- 31**	**137**
1.	Amortyzacja		-	-
2.	Odpis wartości firmy		-	-
3.	Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
4.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		- 9	- 21
5.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		19	70
6.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		- 309	- 475
7.	Zmiana stanu rezerw		- 334	-
8.	Zmiana stanu zapasów		-	-
9.	Zmiana stanu należności		- 0	3
10.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		602	560
11.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-	-
12.	Inne korekty działalności operacyjnej		-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)**		**- 61**	**- 74**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**			
I.	**Wpływy**		**6**	**201**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	191
3.	Z aktywów finansowych, w tym:		6	10
	a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	6	10
		- zbycie aktywów finansowych,	-	-
		- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
		- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
		- odsetki	6	10
		- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II.	**Wydatki**		**-**	**-**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:		-	-
	a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
	b)	w pozostałych jednostkach	-	-

	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**6**	**201**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I.	**Wpływy**	**639**	**82**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	**-**	**-**
2.	Kredyty i pożyczki	**639**	**82**
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	**-**	**-**
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	**Wydatki**	**249**	**283**
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.	Spłaty kredytów i pożyczek	**-**	**-**
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	**-**	**-**
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	249	202
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8.	Odsetki	-	80
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**390**	**- 201**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)**	**335**	**- 74**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**	**335**	**- 74**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**509**	**1 016**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym**	**844**	**943**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym – dane w tys. PLN

Zestawienie zmian w połączonym kapitale własnym			za okres 01.01.2024 r. – 31.03.2024 r.	za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
I.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**		**152**	**- 152**
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
	- korekty błędów		-	-
I.a.	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów**		**152**	**- 152**
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		-	5
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		5	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	5	-
		- wydania udziałów (emisji akcji)	5	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2.	**Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu**		**5**	**5**
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**		**-**	**-**
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**		**-**	**-**
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**		**-**	**147**
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		-	147
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		147	147
	a)	zwiększenie (z tytułu)	147	-
		- podziału zysku z lat ubiegłych	147	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	- 303
		- podziału zysku z lat ubiegłych	-	- 303
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		147	- 157
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		-	-
	- korekty błędów podstawowych		-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
		- inne	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- inne	-	-
7.6.	**Strata z lat ubiegłych na koniec okresu**		**-**	**- 157**
7.7.	**Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**		**147**	**- 157**
8.	**Wynik netto**		**- 30**	**- 212**
	a)	zysk netto	-	-
	b)	strata netto	- 30	- 212
	c)	odpisy z zysku	-	-
II.	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**		**122**	**- 363**
III.	**Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**		**122**	**- 363**

4. 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 oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. 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:

1. 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 zwarciem umowy,

- spadku wartości nieruchomości, na podstawie wyceny sporządzanej na zakończenie roku bilansowego.

2. 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.

3. 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.

Wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,

- z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,

- ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,

Spółka wylicza odrębnie dla każdej z zawartych umów.

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

5. 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.)

W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzą:

- Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (spółka dominująca)
- Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (spółka zależna).

Spółką dominującą jest Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II nr 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem KRS: 0000389370 o kapitale zakładowym 1.600.000 zł w pełni opłaconym.

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, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem KRS: 0001014257 o kapitale zakładowym 5.000 zł w pełni opłaconym.

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

Grupa Kapitałowa Emitenta świadczy usługę hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym (*ang. home reversion*) określaną również rentą dożywotnią, rentą za nieruchomość. Grupa Kapitałowa Emitenta w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie lub renty odpłatnej z osobami w wieku powyżej 60 lat (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu przy zachowaniu przez klienta prawa do dożywotniego korzystania z zamieszkiwanej nieruchomości. 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). Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta w związku z zawarciem wymienionych umów wypłacają Seniorom świadczenia pieniężne w postaci okresowych płatności (a czasem dodatkowo) także w postaci wypłaty jednorazowej. Po śmierci Seniora Grupa Kapitałowa Emitenta zbywa nieruchomość realizując w ten sposób marżę na sprzedaży nieruchomości.

W oparciu o ostatnie dane przedstawione w opracowaniach: Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym”, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich” oraz w oparciu o własne

analizy, Grupa Kapitałowa posiada ok. 70% profesjonalnego rynku odwróconej hipoteki w Polsce.

Ponadto spółka dominująca Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem klientów, 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.
4. Usługi związane z pozyskiwaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

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 rosnącą populację osób w wieku powyżej 65 lat. Na koniec roku 2022 ludność w Polsce w tym wieku osiągnęła liczbę 7,4 mln osób. Na koniec 2032 roku prognoza GUS zakłada wzrost do poziomu 8,75 mln osób. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest niska efektywność systemu emerytalnego. Pomimo reformy emerytalnej w latach 1998-1999 późniejsze zmiany, w tym między innymi ograniczenie filaru kapitałowego systemu, obniżenie wieku emerytalnego oraz wzrost inflacji i kosztów życia wpływa na stopniowe obniżanie się stopy życia gospodarstw emeryckich. Według danych Eurostat ponad 83% seniorów w Polsce zamieszkuje w nieruchomościach, które są ich własnością. Ten zasób kapitałowy, przy braku innych źródeł finansowania życia na emeryturze, stanowi ogromny potencjalny rynek do rozwoju usługi hipoteki odwróconej.

Ważnym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest promocja usług odwróconej hipoteki na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami akcję 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 działań. 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 w Polsce.

Wyspecjalizowane grono pracowników Funduszu oraz wieloletnie doświadczenie Zarządu Emitenta i kadry zarządzającej 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 oraz na rynku hipoteki odwróconej) i właściwe umiejętności interpersonalne pracowników Funduszu pozwalają na skuteczne zaprezentowanie oferty oraz przeprowadzenie Seniora przez złożony proces zawierania umów.

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 2025 roku

W okresie pierwszego kwartału 2025 r. Grupa Kapitałowa Emitenta zawarła 1 nową umowę renty dożywotniej versus 11 w analogicznym okresie roku poprzedniego. W tym samym czasie zamkniętych zostało 5 umów i sprzedano 6 nieruchomości. W pierwszym kwartale 2024 r. było to odpowiednio: 6 umów zamkniętych i 6 nieruchomości sprzedanych.

Na dzień 31 marca 2025 r. wartość sumy bilansowej wzrosła o ok. 1,3% w porównaniu z 31 marca 2024 roku.

Prawie 93% wartości aktywów stanowiły inwestycje długoterminowe, czyli portfel nieruchomości i był to wskaźnik zbliżony do tego na koniec I kw. 2024 r.

Od początku działalności do końca I kw. 2025 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 149,4 mln zł w porównaniu ze 136,5 mln zł na koniec I kw. 2024 roku.

Na dzień 31 marca 2025 r. w portfelu Grupy Kapitałowej Emitenta znajdowało się łącznie 277 nieruchomości, w tym 2 nieruchomości przeznaczone do zbycia.

Liczba nieruchomości	Stan na 31.12.2024	Nabycia	Sprzedaże	Stan na 31.03.2025
FHD	266	1	6*	261
FHD Plus	17	0	1	16
RAZEM	**283**	**1**	**7**	**277**

** w tym 1 umowa rozwiązana*

Wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 113,5 mln zł, w tym 2 nieruchomości przeznaczone do zbycia o wartości 765 tys. zł.

Wartość nieruchomości *(w tys zł)*	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.03.2025
FHD	105 902	104 911
FHD Plus	8 741	8 560
RAZEM	**114 643**	**113 471**

Spółka kontynuowała rozbudowę systemu CRM do obsługi klientów Grupy Kapitałowej Emitenta, w efekcie wzrosła wartość pozycji aktywów „zaliczki na wartości niematerialne i prawne".

Poziom kapitałów własnych na koniec I kw. 2025 r. wyniósł 25 525 tys. zł wobec 2 753 tys. zł, na koniec I kwartału 2024 r. Tak istotny wzrost poziomu kapitałów wynika z emisji akcji serii K. O emisji Emitent informował w raporcie bieżącym 28/2024 z 16 października 2024 roku.

Środki pozyskanie z emisji akcji serii K zostały w znacznej części wykorzystane na spłatę weksli wystawionych przez Emitenta na zlecenie Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W rezultacie wartość zobowiązań krótkoterminowych na koniec I kw. 2025 r. spadła do 3,7 mln zł, z 18,2 mln zł na koniec I kw. 2024 roku.

W I kw. 2025 r. Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała ujemne saldo przepływów pieniężnych na poziomie -1,6 mln zł. Dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej (sprzedaż mieszkań) nie pokryły ujemnych przepływów z działalności operacyjnej i z działalności finansowej.

Wartość środków pieniężnych na koniec okresu wyniosła 2 177 tys. zł.

III. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta

1. Zawarcie Ogólnych Warunków Porozumienia (Heads of Terms)

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 są działaniami 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.

2. Rejestracja EURO EQUITY RELEASE FUNDING CO. LTD.

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 finansowania 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 było równoznaczne z uruchomieniem finansowania dla Spółki zależnej. Kwestia m.in. warunków/zasad wypłaty środków, uczestnictwa Emitenta w ww. Spółce została 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.

3. Zawarcie pierwszej umowy pożyczki w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta

W dniu 28 czerwca 2023 r. Emitent i spółka zależna Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (spółka zależna, Pożyczkobiorca) zawarli w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta umowę "Home reversions credit facility" (Umowa Pożyczki), która określa warunki udzielania pożyczek, a w szczególności:

a) ustalenie okresu dostępności nowych środków w ramach Umowy Pożyczki na 5 lat od daty zawarcia tej umowy z opcją przedłużenia na kolejne 2-letnie okresy, jeżeli najpóźniej na 12 miesięcy przed upływem 5-letniego okresu Umowa Pożyczki nie zostanie przez którąkolwiek ze Stron (jak zdefiniowano w Umowie Pożyczki) wypowiedziana. Okres trwania poszczególnych pożyczek jest co do zasady związany z okresem trwania poszczególnych umów zawartych z Seniorami (Klientami);

b) co do zasady łączna kwota finansowania wypłacanego w ramach niniejszej Umowy Pożyczki nie przekroczy 10.000.000 EUR rocznie; kwota ta może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu zależnie od decyzji Pożyczkodawcy; kwota ta nie przekroczy 100.000.000 EUR w całym okresie dostępności środków w ramach Umowy Pożyczki;

c) co do zasady każda z pożyczek, udzielanych w ramach Umowy Pożyczki, wraz z naliczonymi odsetkami oraz innymi kosztami spłacana będzie (stanie się wymagalna) w przypadku:

- śmierci Seniora (Klienta lub w przypadku, gdy umowę o dożywocie/renty odpłatnej zawrze więcej niż 1 osoba - wówczas w przypadku śmierci ostatniej z nich) - w takim przypadku co do

zasady każda z pożyczek będzie spłacana z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, której dana pożyczka dotyczy,

- rozwiązania umowy o dożywocie/renty odpłatnej na żądanie Klienta - w takim przypadku pożyczka i inne koszty są spłacane ze środków pozyskanych od Klienta.

Jeżeli w ciągu 12 miesięcy od dnia, w którym Pożyczkobiorca otrzyma informację o śmierci Klienta/Klientów, finansowana nieruchomość nie zostanie sprzedana, a związana z nią kwota konkretnej pożyczki nie zostanie spłacona, Pożyczkodawca może zażądać przeniesienia na niego (lub na inny wskazany przez niego podmiot) prawa własności nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku.

d) Pożyczkobiorca będzie miał możliwość spłacenia pożyczki (związanej z konkretną nieruchomością), po śmierci Klienta/Klientów, z dowolnych środków. Spłacie podlegać będzie cała kwota pożyczki (nie będzie można spłacić jej w części). Spłacie podlegać będzie główna kwota pożyczki, naliczone odsetki oraz wszystkie pozostałe koszty.

e) Emitent pełni funkcję poręczyciela, a także m.in. jest odpowiedzialny za marketing usług Pożyczkobiorcy i zarządzanie nabytymi przez niego nieruchomościami (lokalami i domami);

Pozostałe postanowienia umowy, w tym m.in. możliwość jej rozwiązania, zawarto na zasadach rynkowych.

Zgodnie z Umową Pożyczki zabezpieczenie spłaty pożyczek stanowią:

- zastaw na rachunkach bankowych Pożyczkobiorcy,

- zastaw na aktywach/przedsiębiorstwie Pożyczkobiorcy,

- zastaw na udziałach Pożyczkobiorcy przysługujących Emitentowi,

- umowa poręczenia, w której poręczycielem jest Emitent,

- nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Pożyczkobiorcę,

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez Pożyczkobiorcę w trybie art. 777 kpc (przedmiotem egzekucji będzie cały majątek Pożyczkobiorcy),

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 kpc (egzekucja będzie ograniczona do posiadanych przez Spółkę udziałów w Pożyczkobiorcy).

Wszystkie ww. zabezpieczenia są ustanawiane na okres 10 lat. 6 miesięcy przed upływem 10 - letniego okresu muszą zostać ustanowione na nowy okres.

Umowa Pożyczki i wszystkie zobowiązania pozaumowne wynikające z niej lub z nią związane podlegają prawu angielskiemu.

Sądy Anglii mają wyłączną jurysdykcję do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z Umowy Pożyczki lub w związku z nią.

Wskutek podpisania w/w Umowy Pożyczki w ramach realizacji projektu długoterminowego finansowania dłużnego spółka zależna Emitenta może otrzymywać długoterminowe pożyczki 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.

Zawarcie niniejszej Umowy Pożyczki jest jednym z etapów długoterminowego projektu. O dalszych istotnych etapach realizacji w/w projektu Emitent będzie informował w kolejnych raportach bieżących.

Wskutek podpisania w/w Umowy Pożyczki w ramach realizacji projektu długoterminowego finansowania dłużnego spółka zależna Emitenta może otrzymywać długoterminowe pożyczki, co w ocenie Zarządu może istotnie wpłynąć na zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta i tym samym na osiągane wyniki finansowe.

4. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia Regulaminu Programu Motywacyjnego

Rada Nadzorcza w dniu 11 lipca 2023 r. podjęła uchwałę nr 1 w sprawie przyjęcia Regulaminu Programu Motywacyjnego, co umożliwia wdrożenie Programu Motywacyjnego w spółce Fundusz Hipoteczny DOM S.A.

Uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin określa szczegółowe warunki, które muszą być spełnione, aby Program Motywacyjny został zrealizowany.

Wprowadzenie Programu Motywacyjnego ma na celu stworzenie dla członków Zarządu oraz Kluczowych Pracowników i Współpracowników Spółki (Emitent) dodatkowej motywacji, której celem jest pozyskanie przez Spółkę finansowania i przeznaczenie go na dalszy rozwój Spółki, a w konsekwencji długoterminowy wzrost jej wartości. Realizacja Programu spowoduje także związanie Uczestników Programu ze Spółką.

Program Motywacyjny został ustanowiony na lata obrotowe 2023 - 2027.

Osoby Uprawnione uzyskają w ramach Programu prawo do objęcia łącznie nie więcej niż 500.000 (pięćset tysięcy) Warrantów serii I i 1.000.000 (jeden milion) Warrantów serii J. Każdy Warrant Serii I będzie uprawniał osoby uprawnione do objęcia 1 (jednej) Akcji Serii I, a każdy Warrant Serii J będzie uprawniał osoby uprawnione do objęcia 1 (jednej) Akcji Serii J, po cenie emisyjnej w wysokości równej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja oraz na pozostałych warunkach ustalonych w uchwale nr 15 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 kwietnia 2023 r. oraz na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółki.

Nabycie prawa do wymiany Warrantów na Akcje w odniesieniu do wszystkich Osób Uprawnionych uzależnione jest od następujących warunków:

1) lojalnościowego, rozumianego jako pozostawanie we Współpracy ze Spółką w dniu spełnienia się kryterium jakościowego, o którym mowa w pkt 2) poniżej,

2) jakościowego rozumianego jako spełnienie się ustalonych kryteriów finansowych,

od spełnienia których uzależnione będzie uprawnienie do zamiany Warrantów na Akcje (dalej łącznie jako: "Warunki Wypłaty").

Rada Nadzorcza ustaliła następujące kryteria jakościowe:

1) wartość pozyskanego finansowania dla Grupy Kapitałowej Spółki w kwocie nie niższej niż 10.000.00,00 zł (dziesięć milionów złotych) w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku przy czym w takim wypadku może obejmować ono zarówno finansowanie dłużne pozyskane w dowolnej

formie, w tym w formie pożyczek, kredytów, emisji obligacji, jak i finansowanie w postaci wkładów do Spółki lub podmiotów zależnych Grupy Kapitałowej Spółki (w szczególności nowe emisje akcji, emisje obligacji zamiennych na akcje) - dla wymiany Warrantów serii I na Akcje serii I, lub

2) osiągnięcie przez Grupę Kapitałową Spółki skumulowanego zysku netto w latach obrotowych od 2023 do 2027 w wysokości 40.000.000,00 zł (czterdzieści milionów złotych) - dla wymiany Warrantów serii J na Akcje serii J.

Przez skumulowany zysk netto Grupy Kapitałowej Spółki (Emitenta) powyżej rozumie się zysk netto wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki za lata obrotowe 2023 - 2027, przy czym w sytuacji, gdy Spółka nie sporządzała z jakichkolwiek przyczyn sprawozdania skonsolidowanego za którykolwiek ze wskazanych lat obrotowych wówczas na potrzeby skumulowanego zysku uwzględniony zostanie zysk jednostkowy poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Spółki.

Do udziału w programie dedykowani są członkowie Zarządu Spółki oraz Kluczowi Pracownicy i Współpracownicy Spółki wskazani przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza w dniu 11 lipca 2023 r. podjęła uchwałę nr 2 w sprawie wskazania osób uprawnionych do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym i objęcia warrantów subskrypcyjnych serii I oraz uchwałę nr 3 w sprawie wskazania Osoby Uprawnionej/Osób Uprawnionych do uczestnictwa w Programie Motywacyjnym i objęcia warrantów subskrypcyjnych serii J.

Przyjęcie przez Radę Nadzorczą Regulaminu Programu Motywacyjnego umożliwia wdrożenie Programu Motywacyjnego w spółce Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Realizacja z sukcesem Programu Motywacyjnego może mieć w przyszłości istotny wpływ na wyniki finansowe i sytuację ekonomiczną Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Jednocześnie w przypadku objęcia warrantów subskrypcyjnych serii I i serii J oraz przeprowadzenia emisji akcji serii I i serii J nastąpi zmiana wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz liczby wyemitowanych akcji, co skutkować będzie rozwodnieniem posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy udziałów w Spółce.

5. Otrzymanie pierwszej transzy finansowania w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego

W ramach realizacji projektu długoterminowego finansowania dłużnego w dniu 30 sierpnia 2023 r. spółka zależna Fundusz Hipoteczny DOM PLUS sp. z o.o. (spółka zależna, Pożyczkobiorca) otrzymała pierwszą transzę finansowania na podstawie zawartej umowy pożyczki "Home reversions credit facility" w ramach projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

Kolejne transze będą uruchamiane zależnie od potrzeb finansowych Pożyczkobiorcy wynikających z zawieranych umów dożywocia / renty odpłatnej, a pozyskane środki będą przeznaczone na pokrycie kosztów zawarcia i realizacji (wypłaty świadczeń dla Seniorów, pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, itp.) tych umów.

Uruchomienie finansowania na podstawie zawartej umowy pożyczki "Home reversions credit facility" jest kolejnym etapem projektu długoterminowego finansowania dłużnego działalności

Grupy Kapitałowej Emitenta, co w ocenie Zarządu może istotnie wpłynąć na zwiększenie skali działalności Grupy Kapitałowej Emitenta i tym samym na osiągane przez Grupę Kapitałową wyniki finansowe.

6. Rejestracja warrantów w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w ramach Programu Motywacyjnego

W dniu 4 października 2023 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych (KDPW) dokonał rejestracji 500.000 (pięćset tysięcy) Warrantów serii I i 929.000 (dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy) Warrantów serii J w ramach wprowadzonego u Emitenta Programu Motywacyjnego.

Wprowadzenie Programu Motywacyjnego ma na celu stworzenie dla członków Zarządu oraz Kluczowych Pracowników i Współpracowników Spółki (Emitent) dodatkowej motywacji, której celem jest pozyskanie przez Spółkę finansowania i przeznaczenie go na dalszy rozwój Spółki, a w konsekwencji długoterminowy wzrost jej wartości. Realizacja Programu spowoduje także związanie Uczestników Programu ze Spółką.

Program Motywacyjny został ustanowiony na lata obrotowe 2023 - 2027.

Rejestracja warrantów subskrypcyjnych serii I z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii I, warrantów subskrypcyjnych serii J z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii J oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii I oraz warrantów subskrypcyjnych serii J jest jednym z etapów realizacji Programu Motywacyjnego w spółce Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Realizacja z sukcesem Programu Motywacyjnego może mieć w przyszłości istotny wpływ na wyniki finansowe i sytuację ekonomiczną Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Jednocześnie w przypadku przeprowadzenia emisji akcji serii I i serii J nastąpi zmiana wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz liczby wyemitowanych akcji, co skutkować będzie rozwodnieniem posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy udziałów w Spółce.

7. Zawieszenie finansowania w EUR w ramach projektu długoterminowego finansowania

W dniu 24 kwietnia 2024 r. Emitent poinformował, iż otrzymał zawiadomienie o zawieszeniu finansowania dłużnego nowych umów o dożywocie i renty odpłatnej w ramach umowy pożyczki "Home reversions credit facility". Zawieszenie finansowania podyktowane jest trudnościami w uzgodnieniu sposobu zabezpieczenia ryzyka walutowego akceptowalnego dla pożyczkodawcy i agencji ratingowych, które będą oceniać ryzyko pożyczek w walucie EUR udzielanych w ramach w/w projektu. Zawieszenie finansowania nie ma wpływu na udzielone Emitentowi pożyczki, które są realizowane zgodnie umową.

Zawieszenie finansowania może mieć wpływ na realizację planu Emitenta w zakresie wzrostu liczby zawieranych umów, dynamiki przyrostu portfela zarządzanych nieruchomości, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

8. Emisja akcji serii K

W dniu 26 września 2024 r. Emitent dokonał subskrypcji 4.500.000 akcji serii K za cenę emisją 5 zł za 1 akcję. W dniu 27 września 2024 r. Total FIZ dokonał wpłaty wkładów pieniężnych za 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja w łącznej kwocie 22.500.000 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych zero groszy).

W związku z powyższym wszystkie akcje serii K zostały objęte.

W związku z powyższym emisja 4.500.000 akcji serii K doszła do skutku.

Sąd rejestrowy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego w dniu 16 października 2024 r.

Akcje serii K zostały wprowadzone do obrotu zorganizowanego w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect a dzień 10 stycznia 2025 r. był dniem pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Pozyskanie kapitału w drodze emisji akcji serii K miało istotne znaczenie dla sytuacji finansowej i ekonomicznej Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ze względu na fakt, iż jednym z celów emisji jest spłata zobowiązań wekslowych Total FIZ (wiodącego akcjonariusza Spółki). Ponadto w związku z przeprowadzeniem emisji akcji serii K nastąpiła zmiana wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz liczby wyemitowanych akcji, co skutkować będzie rozwodnieniem posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy udziałów w Spółce.

9. Spłata zobowiązań wekslowych

W dniu 27 września 2024 r. zostały spłacone zobowiązania wekslowe wobec TOTAL FIZ (wiodącego akcjonariusza Spółki) wraz z odsetkami w łącznej kwocie 19.038.328,77 zł (dziewiętnaście milionów trzydzieści osiem tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych siedemdziesiąt siedem groszy).

Spłacone zostało zobowiązanie z tytułu weksla własnego z dnia:

• 24.10.2023 r. - kwota 5.000.000 zł wraz z odsetkami,

• 18.12.2023 r. - kwota 5.000.000 zł wraz z odsetkami,

• 07.03.2024 r. - kwota 4.000.000 zł wraz z odsetkami,

• 17.06.2024 r. - kwota 2.000.000 zł wraz z odsetkami,

• 20.08.2024 r. - kwota 2.000.000 zł wraz z odsetkami.

Spłata weksli wystawionych przez Emitenta została sfinansowana ze środków pozyskanych z emisji akcji serii K.

Spłata zobowiązań wekslowych wobec TOTAL FIZ miała istotne znaczenie dla sytuacji finansowej i ekonomicznej Grupy Kapitałowej Emitenta (istotne zmniejszenie zobowiązań Emitenta) oraz ze względu na fakt, iż spłata zobowiązań wekslowych została dokonana na rzecz Total FIZ (wiodącego akcjonariusza Emitenta).

10. Wskazanie kolejnych Osób Uprawnionych do uczestnictwa w programie motywacyjnym i objęcia warrantów subskrypcyjnych serii J

W dniu 20 grudnia 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła w trybie pisemnym uchwałę nr 1 w sprawie wskazania kolejnych Osób Uprawnionych do uczestnictwa w programie motywacyjnym i objęcia warrantów subskrypcyjnych serii J.

Osoby Uprawnione wskazane w powyższej Uchwale uprawnione są do objęcia Warrantów niezwłocznie po podjęciu w/w Uchwały.

Dla każdej z Osób Uprawnionych kryteria uprawniające do dokonania zamiany przyznanych Warrantów na akcje serii J emitowane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii I oraz akcji serii J oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru w stosunku do akcji serii I oraz akcji serii J "Akcje"_, zwane dalej łącznie "Warunkami Wypłaty" określone zostały w 6 § ust. 2 pkt 1_ (kryterium lojalnościowe)_oraz § 6 ust. 3 pkt 2_i ust. 4 (kryterium jakościowe)_Regulaminu Programu Motywacyjnego.

Za dzień spełnienia się Warunków Wypłaty, o którym mowa w §6 ust. 3 pkt 2_Regulaminu (kryterium jakościowe) uważa się dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za dany rok obrotowy obowiązywania Programu, w którym nastąpiło jego spełnienie ("Sprawozdanie").
Osoba Uprawniona może dokonać wymiany objętych warrantów na Akcje jednorazowo lub wielokrotnie do czasu wyczerpania przyznanej jej puli Warrantów od dnia następującego po dniu spełnienia się Warunków Wypłaty.

W przypadku gdy Warunki Wypłaty nie zostaną spełnione w okresie obowiązywania Programu Motywacyjnego, prawo dokonania zamiany Warrantów na Akcje oraz zobowiązanie Spółki wobec Osoby Uprawnionej wygasa, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 6 Regulaminu. W/w Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

Podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały nr 1 z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie wskazania kolejnych Osób Uprawnionych do uczestnictwa w programie motywacyjnym i objęcia warrantów subskrypcyjnych serii J jest elementem realizacji Programu Motywacyjnego w spółce Fundusz Hipoteczny DOM S.A. Realizacja z sukcesem Programu Motywacyjnego może mieć w przyszłości istotny wpływ na wyniki finansowe i sytuację ekonomiczną Emitenta i jego Grupy Kapitałowej. Jednocześnie w przypadku objęcia warrantów subskrypcyjnych serii J oraz przeprowadzenia emisji akcji serii J nastąpi zmiana wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz liczby wyemitowanych akcji, co skutkować będzie rozwodnieniem posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy udziałów w Spółce.

11. Rozwiązanie HRCF

W dniu 04 kwietnia 2025 r. w ramach porozumienia Stron projektu, została rozwiązana umowa pożyczki: "Home Reversions Credit Facility".

W związku z powyższym Emitent dokona spłaty zaciągniętych w ramach ww. umowy pożyczek i odsetek od pożyczek w łącznej kwocie 272.426,29 EUR.

Kolejno nastąpi zwolnienie wszystkich zabezpieczeń ustanowionych w ramach ww. projektu na majątku Grupy Kapitałowej Emitenta, o których Emitent informował w Raporcie bieżącym nr 10/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r.

Rozwiązanie umowy pożyczki "Home reversions credit facility" w ocenie Zarządu może istotnie wpływać na skalę działalności Grupy Kapitałowej Emitenta i tym samym na osiągane przez Grupę Kapitałową wyniki finansowe.

6. Stanowisko Emitenta odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym.

Nie dotyczy. Emitent nie publikował prognoz finansowych.

7. **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.

8. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r., Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

W I kwartale 2025 r. Grupa Kapitałowa Emitenta poniosła nakłady na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań związane z rozwojem systemu do obsługi klientów CRM w kwocie 70.356,00 zł.

9. 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).

Przedmiotem działalności spółki dominującej jest pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z).

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, wpisana 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 liczbie głosów w/w spółki zależnej.

Emitent nie posiada spółek zależnych niepodlegających konsolidacji.

10. 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.

11. 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.

12. 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:

L.p.	*AKCJONARIUSZ*	*LICZBA AKCJI*	*LICZBA GŁOSÓW*	*UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)*	*UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)*
1.	*Total FIZ S.A.*	*14 605 387*	*14 605 387*	*91,28*	*91,28*
2.	*Pozostali*	*1 394 613*	*1 394 613*	*8,72*	*8,72*
	ŁĄCZNIE	***6 000 000***	***16 000 000***	***100,00%***	***100,00%***

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

Stan zatrudnienia w Grupie Kapitałowej Emitenta na dzień 31 marca 2025 r.:

- zatrudnienie w osobach: - 11 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: - 10,75 etatu