

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.

Al. Jana Pawła II 29

00-867 Warszawa



RAPORT KWARTALNY ZA II KWARTAŁ 2020 r.

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2020 r.

Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.04.2020 r. do 30.06.2020 r. – dane w tys. PLN.....	3
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	16
3. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.	21
4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. .	26
5. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, w przypadku gdy dokument informacyjny Emitenta zawierał informacje, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.	27
6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.04.2020 r. do 30.06.2020 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.	28
7. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.....	29
8. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	30
9. Wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego, w przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych.	31
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	32
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.	33

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. za okres od 01.04.2020 r. do 30.06.2020 r. – dane w tys. PLN.

Bilans

Aktywa		2020-06-30 (w tys. PLN)	2019-06-30 (w tys. PLN)
A.	Aktywa trwałe	37 322,01	30 213,29
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	37,56	61,29
1.	Środki trwałe	37,56	61,29
	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	37,56	61,29
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III.	Należności długoterminowe	91,74	91,74
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Od pozostałych jednostek	91,74	91,74
IV.	Inwestycje długoterminowe	37 192,71	30 060,26
1.	Nieruchomości	37 192,71	30 060,26
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-

	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d) w pozostałych jednostkach		-	-
	-	udziały lub akcje	-	-
	-	inne papiery wartościowe	-	-
	-	udzielone pożyczki	-	-
	-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
B.	Aktywa obrotowe		331,87	299,39
I.	Zapasy		-	-
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	-
II.	Należności krótkoterminowe		117,65	136,99
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		117,65	136,99
	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	34,48	34,48
	c)	inne	83,17	102,51
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe		168,99	120,17
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		168,99	120,17
	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	9,92	9,92
		- udziały lub akcje	-	-
		- inne papiery wartościowe	-	-
		- udzielone pożyczki	9,92	9,92
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	159,07	110,25
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	159,07	110,25

	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45,23	42,22
C.	Należne wpłaty na kapitały podstawowe	-	-
D.	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		37 653,88	30 512,68

Pasywa		2020-06-30 (w tys. PLN)	2019-06-30 (w tys. PLN)
A.	Kapitał (fundusz) własny	14 951,70	12 184,32
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	878,55	867,40
II.	Kapitał zapasowy	36 529,07	36 529,07
	- 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.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 26 006,26	- 24 119,38
VI.	Zysk (strata) netto	3 550,34	- 1 092,77
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 702,18	18 328,35
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 067,86	698,05
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	7,98	13,65
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	7,98	13,65
3.	Pozostałe rezerwy	1 059,87	684,41
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	1 059,87	684,41
II.	Zobowiązania długoterminowe	11 398,85	10 788,58
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	11 398,85	10 788,58
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	51,68
	d) inne	-	-

	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	11 398,85	10 736,90
III.	Zobowiązania krótkoterminowe		10 235,48	6 841,71
1.	Wobec jednostek powiązanych		9 400,38	5 855,62
	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	9 400,38	5 855,62
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		832,42	983,41
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	zobowiązania finansowe - leasingowe	-	-
	d)	inne zobowiązania finansowe	59,16	22,38
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	514,06	747,52
	f)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	171,13	163,74
		- do 12 miesięcy	171,13	163,74
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	g)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h)	zobowiązania wekslowe	-	-
	i)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	79,68	41,01
	j)	CIT	-	-
	k)	z tytułu wynagrodzeń	-	0,85
	l)	inne	8,38	7,91
4.	Fundusze specjalne		2,68	2,68
IV.	Rozliczenia międzyokresowe		-	-
1.	Ujemna wartość firmy		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-

	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
	Pasywa razem	37 653,88	30 512,68

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)

	Wariant porównawczy	za okres 01.01.2020 r. -30.06.2020 r.	za okres 01.01.2019 r. -30.06.2019 r.	za okres 01.04.2020 r. -30.06.2020 r.	za okres 01.04.2019 r. -30.06.2019 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	7 082,25	2 518,65	927,51	1 245,19
	- 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	6 622,71	1 906,06	661,34	930,09
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	287,54	407,39	164,67	213,99
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	172,00	205,20	101,50	101,10
B.	Koszty działalności operacyjnej	3 268,51	3 120,16	1 174,52	1 400,90
I.	Amortyzacja	11,86	15,04	5,93	6,73
II.	Zużycie materiałów i energii	92,55	77,10	40,64	39,69
III.	Usługi obce	825,90	896,80	412,55	434,02
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	62,58	84,85	6,78	68,88
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V.	Wynagrodzenia	518,27	469,91	201,81	237,16
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	67,23	57,75	33,30	28,22
-	emerytalne	-	-	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	542,57	787,07	131,85	205,82
VII I.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywnych	408,40	360,14	207,67	179,47
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	12,21	-	12,21
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywnych	716,75	343,29	134,01	172,71
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	22,40	16,00	-	16,00
C.	Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)	3 813,74	- 601,50	- 247,01	- 155,72
D.	Pozostałe przychody operacyjne	487,72	374,27	485,03	320,38
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Dotacje	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	487,72	374,27	485,03	320,38
E.	Pozostałe koszty operacyjne	488,10	714,00	488,10	714,00
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	488,10	714,00	488,10	714,00
F.	Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 813,36	- 941,23	- 250,08	- 549,34

G.	Przychody finansowe	0,12	0,57	- 0,30	0,44
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:	0,12	0,57	0,02	0,44
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V.	Inne	-	-	- 0,32	-
H.	Koszty finansowe	263,14	152,10	140,00	79,90
I.	Odsetki, w tym:	259,66	152,05	136,52	79,84
	- dla jednostek powiązanych	258,02	144,01	135,73	78,73
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV.	Inne	3,48	0,05	3,48	0,05
N.	Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)	3 550,34	- 1 092,77	- 390,38	- 628,80
O.	Podatek dochodowy	-	-	-	-
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
S.	Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)	3 550,34	- 1 092,77	- 390,38	- 628,80

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia w tys. PLN)

		za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.	za okres 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.	za okres 01.04.2020 r. – 30.06.2020 r.	za okres 01.04.2019 r. – 30.06.2019 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	3 550,34	- 1 092,77	- 390,38	- 628,80
II.	Korekty razem	- 6 248,59	- 1 981,81	- 744,19	- 1 183,97
1.	Amortyzacja	11,86	15,04	5,93	6,73
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	259,54	151,48	136,50	79,40
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 7 207,06	- 2 343,61	- 969,88	- 956,57
5.	Zmiana stanu rezerw	702,03	307,58	133,99	170,58
6.	Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
7.	Zmiana stanu należności	- 9,70	- 51,83	9,58	- 7,23
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8,67	- 83,01	- 30,39	- 472,09
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 13,93	22,52	- 29,91	- 4,79
10.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 2 698,25	- 3 074,58	- 1 134,57	- 1 812,76
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	1 610,63	2 054,07	770,38	1 131,41
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 301,50	1 969,00	462,74	1 097,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,12	0,57	0,02	0,44
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	0,12	0,57	0,02	0,44
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	0,12	0,57	0,02	0,44
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	309,01	84,50	307,62	33,98
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)	1 610,63	2 054,07	770,38	1 131,41
C.		Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.		Wpływy	1 611,15	1 300,00	611,15	800,00
1.		Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	11,15	-	11,15	-
2.		Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3.		Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4.		Inne wpływy finansowe	1 600,00	1 300,00	600,00	800,00
II.		Wydatki	429,81	455,50	192,69	216,58
1.		Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-	-	-
2.		Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3.		Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4.		Spląty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
5.		Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
6.		Z tytułu innych zobowiązań finansowych	420,64	440,28	188,10	211,85
7.		Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	7,54	7,18	3,79	3,61
8.		Odsetki	1,64	8,03	0,79	1,12
9.		Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
III.		Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 181,34	844,50	418,46	583,42
D.		Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	93,73	- 176,01	54,27	- 97,93
E.		Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	93,73	- 176,01	54,27	- 97,93
		- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F.		Środki pieniężne na początek okresu	65,35	286,26	104,80	208,18
G.		Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	159,07	110,25	159,07	110,25
		- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym (w tys. PLN)

Zestawienie zmian w kapitale własnym		za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.	za okres 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	11 390,21	13 279,11
	- korekty błędów	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	11 390,21	13 279,11
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	867,40	867,40
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	11,15	-
a)	zwiększenie (z tytułu)	11,15	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	11,15	-
	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	878,55	867,40
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	36 529,07	36 531,09
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	2,02
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	-
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	2,02
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	-	-
	- pokrycia straty	-	-
	- inne	-	2,02
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	36 529,07	36 529,07
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,		- 24 119,38	-	22 757,73
		- korekty błędów podstawowych		-	-
		- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		- 24 119,38	-	22 757,73
	a)	zwiększenie (z tytułu)	- 1 886,89	-	1 361,64
		- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	- 1 886,89	-	1 361,64
		- inne		-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)		-	-
		- inne		-	-
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		- 26 006,26	-	24 119,38
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		- 26 006,26	-	24 119,38
9.	Wynik netto		3 550,34	-	1 092,77
	a)	zysk netto		-	-
	b)	strata netto	3 550,34	-	1 092,77
	c)	odpisy z zysku		-	-
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		14 951,70		12 184,32
III.	Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		14 951,70		12 184,32

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

Znaczące zasady rachunkowości

1.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019r. poz. 351) [„Ustawa”].

1.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia pomniejszonych o umorzenie. Wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej 3500,00 PLN są amortyzowane z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie okresu ich ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania.

1.3. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek, które kształtują się następująco:

Inwestycje w obce budynki	10 %
Zespoły komputerowe	30 %

Samochody osobowe	20 %
Inne środki trwałe	20 %

Inwestycje w obce środki trwałe zaliczane do budynków o wartości przekraczającej 3500,00 PLN amortyzowane są z wykorzystaniem stawek ustalanych na podstawie planowanego czasu używania środka trwałego, który obecnie wynosi 10 lat.

Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3500,00 PLN zaliczane są w koszty zużycia materiałów w miesiącu przekazania do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

1.4. Inwestycje

1.4.1. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych jednostka ujmuje w księgach w cenie nabycia. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy jednostka wycenia wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności.

1.4.2. Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są – według wartości godziwej uwzględniającej obciążenie nieruchomości prawem dożywocia wg modelu wyceny przyjętego w wycenie rzeczoznawcy z momentu zawarcia umowy dożywocia. Do inwestycji w nieruchomości obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania oraz budynki i budowle zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości oraz przychodów z wynajmu.

1.5. Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres. W przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków określonych w art. 3. ust. 4 Ustawy jednostka środki te zalicza do aktywów trwałych, a drugostronnie jako zobowiązania finansowe. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez przewidywany okres użytkowania.

1.6. Należności i zobowiązania

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

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

1.8. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych i kwota świadczenia przekracza 500,00 PLN. Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następujących okresach sprawozdawczych.

1.9. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

1.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.11. Przychody i koszty

1.11.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży usług ujmowane są co do zasady w momencie wykonania usługi. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

1.11.2. Przychody z działalności podstawowej

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

a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,

- wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,

- zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
- wzrostu wartości nieruchomości,
- b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
 - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
 - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

1.11.3. Koszty

Przychody i koszty są rozpoznawalne według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

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

- a) straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
 - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
 - spadku wartości nieruchomości,
- b) straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
 - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
 - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.
 - koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
 - koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Spółka wyniki:

- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych,
 - z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich,
 - ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
- prezentuje odrębnie dla każdej z zawartych umów.

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

3. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki.

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

Spółka świadczy usługę hipoteki odwróconej. Emitent w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie i renty odpłatnej z osobami w wieku emerytalnym (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów dożywocia (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC). Spółka wypłaca Seniorom świadczenia z tytułu zawartych umów dożywocia lub renty odpłatnej. Po śmierci Seniora zbywa nieruchomości realizując w ten sposób dodatnią marżę na sprzedaży nieruchomości.

Emitent (według najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta) jest pionierem i zarazem wiodącą spółką działającą w obszarze hipoteki odwróconej w Polsce z udziałem w rynku na poziomie ok. 70% (według szacunków własnych w oparciu o dane UOKiK i Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce).

Ponadto Fundusz Hipoteczny DOM S.A. prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomości, analizą rynku nieruchomości i oceną projektów inwestycji w nieruchomości pozyskiwane w ramach hipoteki odwróconej

Źródłami przychodu Spółki są:

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

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

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług hipoteki odwróconej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach. Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na coraz szybsze starzenie się struktury mieszkańców Polski oraz rosnący odsetek ludzi w wieku emerytalnym (udział grupy społecznej w wieku 65-85 lat wzrośnie z 12,6% w 2010 r. do 21,6% w 2029 r.). Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest pogarszająca się efektywność systemu emerytalnego. Mimo reformy systemu emerytalnego przejście na emeryturę będzie nadal oznaczać dla wielu emerytów pogorszenie

dotychczasowej stopy życia. Nie bez znaczenia pozostają również postępujące zmiany społeczne w postaci rosnącej mobilności młodszych pokoleń i słabnących więzi rodzinnych, co zwiększa liczbę Seniorów zależnych od często jedyne go źródła dochodu jakim jest emerytura. Powyższe czynniki wskazują na znaczący potencjał rozwoju usług odwróconej hipoteki w Polsce już w najbliższych kilkunastu latach. Potencjał tego rynku w Polsce ilustruje także baza ponad dwóch milionów domów i mieszkań zamieszka nych przez Seniorów i stanowiących ich własność.

Ważnym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest promocja usług odwróconej hipoteki na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami dostępu do Seniorów akcję informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją oferty Funduszu w ostatnich latach przeprowadzał ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji, prasie i internecie oraz prowadził szereg innych akcji promocyjnych. Emitent wydaje m.in. gazetę dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora”, który przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Od 2017 roku prowadzi portal internetowy poświęcony Seniorom – www.zycieseniora.com. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę hipoteki odwróconej.

Wyspecjalizowane grono pracowników Funduszu oraz wieloletnie doświadczenie Zarządu Emitenta w instytucjach rynku finansowego w Polsce jest jedną z najistotniejszych przewag w stosunku do konkurencji krajowej i potencjalnych nowych podmiotów na rynku usług hipoteki odwróconej. Polskich Seniorów cechuje nieufność do systemu finansowego i brak znajomości usług finansowych. Wysoki poziom merytoryczny (długoletnie doświadczenie w bankowości i finansach) i właściwe umiejętności interpersonalne pracowników Funduszu pozwalają na skuteczne zaprezentowanie oferty oraz przeprowadzenie Seniora przez złożony proces zawarcia umowy.

Potwierdzeniem wiodącej pozycji rynkowej Emitenta oraz renomy świadczonych przez niego usług jest stała obecność przedstawicieli Funduszu w doniesieniach medialnych o rynku odwróconej hipoteki oraz zaproszenie do grona podmiotów opiniujących projekt ustawy dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego i ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Powyższe działania znajdują odzwierciedlenie w bardzo wysokiej rozpoznawalności marki Emitenta w grupie docelowej (42% rozpoznawalności wg badania opinii seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group oraz 66% rozpoznawalności wg badań własnych z roku 2019).

II. Analiza wyników finansowych Emitenta za II kwartał 2020

W dniu 29 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta (Spółka Przejmująca) ze spółką zależną, tj. Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A. z siedzibą w Warszawie (00-867) przy Al. Jana Pawła II 29, KRS 0000354255 (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółki Przejmowanej, bez podwyższania kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W związku z powyższym dane finansowe Emitenta za II kw. 2020 r., będące przedmiotem niniejszej analizy, wraz z danymi porównywalne za II kwartał 2019 r. obejmują wyłącznie dane jednostkowe Emitenta (już po połączeniu spółek). We wcześniejszych okresach przedstawiono skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta (którą jeszcze w IV kwartale 2018 r. tworzył Emitent wraz ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna S.K.A.).

W II kwartale 2020 roku w otoczeniu Funduszu Hipotecznego DOM S.A. wystąpiły istotne zdarzenia, mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe z powodu rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie.

Emitent w okresie od 1 kwietnia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. zanotował niższe, o 25,5%, przychody ze sprzedaży, niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w drugim kwartale 2020 r. w wysokości 928 tys. zł złożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 661 tys. zł (o 28,9% niższe niż w II kwartale 2019 r.) wynikające z tytułu zawarcia 1 (w stosunku do 11 w drugim kwartale 2019 r.) nowej umów renty odpłatnej o wartości nieruchomości wynoszącej 538 tys. zł. Spadek liczby zawieranych umów spowodowany był okresowymi trudnościami wynikającymi z ogłoszenia pandemii COVID-19.

W drugim kw. 2020 r. Emitent pozyskał 1 nieruchomość, o 10 mniej niż w drugim kw. 2019 r. Zanotowane w drugim kw. 2020 r. zyski z tytułu wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 165 tys. zł wynikały z uwolnienia się 5 nieruchomości w analizowanym okresie i wygaśnięcia umów renty i o dożywocie (rozwiązania zobowiązań), a w analogicznym okresie roku poprzedniego kształtowały się one na poziomie 214 tys. zł. W II kwartale 2020 r. Emitent sprzedał 3 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 464 tys. zł i zanotował zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 102 tys. zł oraz nie zanotował straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (sprzedaż po cenie poniżej wyceny wynikającej z operatu szacunkowego). W analogicznym okresie roku poprzedniego Emitent straty ze sprzedaży nieruchomości wyniosły 16 tys. zł, natomiast zyski z tego tytułu transakcji wyniosły 101 tys. zł. Jednocześnie w drugim kwartale po wykupieniu ich przez Klientów rozwiązano 2 umowy.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 371 w relacji do 355 umów na koniec drugiego kw. 2019 roku. Od początku działalności do końca II kw. 2020 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 89,36 mln zł w stosunku do 84,42 mln zł na koniec II kw. 2019 roku. Od początku działalności do końca drugiego kw. 2020 roku wygasło 145 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 34,12 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy).

Koszty odsetkowe z tytułu płatności rent dla Seniorów w drugim kw. 2020 r. wyniosły 208 tys. zł i były wyższe o 29 tys. zł w relacji do poziomu zanotowanego w II kw. 2019 r. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich w II kw. 2020 r. wyniosły 134 tys. zł, a w analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły 173 tys. zł.

Niższa wartość przychodów ze sprzedaży przyczyniła się do pogorszenia wyniku operacyjnego w II kw. 2020 r. do poziomu -247 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego na poziomie -156 tys. zł. Ponadto, w II kw. 2020 r. łączna wartość pozostałych kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i o dożywocie) zmniejszyła się o 18,4% z poziomu 1 021 tys. zł w II kw. 2019 r. do poziomu 883 tys. zł.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych w II kw. 2020 r. było nieznacznie ujemne (-3 tys. zł) lecz uległo poprawie w relacji do salda na poziomie -394 tys. zł w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wartość pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych praktycznie w całości wynikała z rezygnacji z umów przez klientów. Emitent zanotował w II kw. 2020 roku poziom kosztów finansowych (140 tys. zł) o 60 tys. zł wyższy w porównaniu do poziomu tych kosztów w II kw. 2019 r. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w II kw. 2020 r. stratę netto na poziomie 390 tys. zł, natomiast w analogicznym okresie roku poprzedniego strata netto kształtowała się na poziomie 629 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. suma bilansowa uległa istotnemu zwiększeniu wartość do poziomu 37 654 tys. zł w stosunku do wartości 30 513 tys. zł na koniec II kw. 2019 r. Po stronie

aktywów największy wzrost wartości zanotowała pozycja netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) do poziomu 37 193 tys. zł na koniec II kw. 2020 r. w stosunku do 30 060 tys. zł na koniec II kw. 2019 r. Wzrost wartości inwestycji w nieruchomości w głównej mierze był wynikiem aktualizacji wartości 200 posiadanych przez Emitenta nieruchomości (o kwotę 5,7 mln zł) dokonanej w marcu 2020 r., a w pozostałej części wynikał z pozyskania nieruchomości w ramach umów z Seniorami w okresie ostatnich 12 miesięcy. Na koniec II kw. 2020 r. wartość należności długoterminowych nie uległa zmianie w stosunku do jej wartości na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego (92 tys. zł), natomiast łączna wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zmniejszyła się o 24 tys. zł na koniec II kw. 2020 r.

Na koniec marca 2020 r. wartość aktywów obrotowych wzrosła do poziomu 332 tys. zł z poziomu 299 tys. zł na koniec II kw. 2019 r., do czego w głównej mierze przyczyniło się zmniejszenie poziomu środków pieniężnych o 49 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na koniec II kw. 2020 r. osiągnął wartość 14 952 tys. zł, co stanowiło wzrost o 22,7% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec II kw. 2019 r. (12 814 tys. zł). Dodatni wpływ na poziom kapitałów własnych wpływ miał zrealizowany wysoki poziom zysku netto w I kw. 2020 r.

Na koniec II kw. 2020 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 11 399 tys. wyższym niż na koniec II kw. 2019 r. (10 789 tys. zł), co w głównej mierze wynikało ze wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów renty / o dożywocie. Wzrost zobowiązań o 662 tys. zł, poza zwiększeniem liczby zawartych umów renty / o dożywocie, związany był z przeliczeniem wartości zobowiązań z tytułu rent po publikacji przez GUS aktualnych tablic trwania życia oraz uwzględnieniem wzrostu inflacji w I kw. 2020 r.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych zwiększyła się z poziomu 6 842 tys. zł na koniec II kw. 2019 r. do 10 235 tys. zł. na koniec II kw. 2020 r., na co wpływ miało przede wszystkim zaciągnięcie zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których wartość bieżąca ukształtowała się na poziomie 9 400 tys. zł. Na koniec czerwca 2020 r. Emitent wykazywał zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie (saldo 514 tys. zł) o 233 tys. zł niższe w porównaniu z ich stanem na koniec czerwca 2019 r., a zobowiązania z tytułu dostaw i usług ukształtowały się na zbliżonym poziomie (saldo 171 tys. zł).

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w II kw. 2020 r. ukształtowały się na poziomie -1 135 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -1 813 tys. zł. Znaczący wpływ na ujemne przepływy z działalności operacyjnej miała, podobnie jak w poprzednich okresach, korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu aktualizacji wartości oraz wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie -970 tys. zł. Dodatni wpływ na przepływy operacyjne miała korekta z tytułu rezerw w wysokości 137 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w II kw. 2020 r. było dodatnie i wyniosło 770 tys. zł i w dużej części wynikało z wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 463 tys. zł. Ponadto Emitent zanotował dodatkowe wpływy z działalności inwestycyjnej w wysokości 308 tys. zł z tytułu odszkodowań i zwrotów od klientów z tytułu rozwiązanych umów. W analogicznym okresie roku poprzedniego saldo przepływów z działalności inwestycyjnej było również dodatnie i wyniosło 1 131 tys. zł.

W II kw. 2020 r. Emitent zanotował dodatnie przepływy z działalności finansowej na poziomie 418 tys. zł, na co przede wszystkim złożyły się wpływy z tytułu zawarcia umowy wekslowej z głównym akcjonariuszem Emitenta w kwocie 600 tys. zł. Po stronie wydatków finansowych

należy przede wszystkim zaliczyć płatności wobec Seniorów - część kapitałowa w wysokości 188 tys. zł.

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

Nie dotyczy. Emitent nie publikował prognoz finansowych.

5. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, w przypadku gdy dokument informacyjny Emitenta zawierał informacje, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Nie dotyczy. Dokument Informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13a Załącznika nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

- 6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.04.2020 r. do 30.06.2020 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez działania (inicjatywy) nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W II kwartale 2020 r. Spółka nie poniosła nakładów na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań.

7. Opis organizacji grupy kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

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

8. Wskazanie przyczyn niesporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w przypadku Emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

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

- 9. Wybrane dane finansowe spółek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego, w przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych.**

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

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

10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień sporządzenia raportu struktura akcjonariatu Spółki kształtuje się następująco:

<i>L.p.</i>	<i>AKCJONARIUSZ</i>	<i>LICZBA AKCJI</i>	<i>LICZBA GŁOSÓW</i>	<i>UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)</i>	<i>UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)</i>
1.	<i>Total FIZ S.A.</i>	<i>7 475 887</i>	<i>7 475 887</i>	<i>85,09%</i>	<i>85,09%</i>
2.	<i>Robert Majkowski</i>	<i>340 677</i>	<i>340 677</i>	<i>3,88%</i>	<i>3,88%</i>
3.	<i>Pozostali</i>	<i>968 936</i>	<i>968 936</i>	<i>11,03%</i>	<i>11,03%</i>
	<i>ŁĄCZNIE</i>	<i>8 785 000</i>	<i>8 785 000</i>	<i>100,00%</i>	<i>100,00%</i>

Źródło: Zarząd Spółki

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

Stan zatrudnienia na 30 czerwca 2020 r.:

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