

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.**

**Al. Jana Pawła II 29**

**00-867 Warszawa**



## **RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2020 r.**

**Warszawa, dnia 13 listopada 2020 r.**

## Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.07.2020 r. do 30.09.2020 r. – dane w tys. PLN.....	3
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.....	14
3. Komentarz Emitenta temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale.	19
4. Stanowisko Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. .	23
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. ....	23
6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.07.2020 r. do 30.09.2020 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.....	23
7. Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów;.....	23
8. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją.....	24
9. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego; .....	24
10. Informacja o strukturze akcjonariatu Spółki, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	24
11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty. ....	25

## 1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. za okres od 01.07.2020 r. do 30.09.2020 r. – dane w tys. PLN.

### Bilans

Aktywa		na dzień 30.09.2020 r. (tys. PLN)	na dzień 30.09.2019 r. (tys. PLN)
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>38 206,46</b>	<b>30 326,07</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	-	-
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>39,70</b>	<b>55,35</b>
1.	Środki trwałe	39,70	55,35
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
	c) urządzenia techniczne i maszyny	8,07	-
	d) środki transportu	31,63	55,35
	e) inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>91,74</b>	<b>91,74</b>
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Od pozostałych jednostek	91,74	91,74
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>38 075,02</b>	<b>30 178,98</b>
1.	Nieruchomości	38 075,02	30 178,98
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		-	-
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>940,46</b>	<b>652,30</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>		-	<b>5,66</b>
1.	Materiały		-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		-	-
4.	Towary		-	-
5.	Zaliczki na dostawy		-	5,66
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>		<b>127,38</b>	<b>135,42</b>
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		127,38	135,42
	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	34,86	34,75
	c)	inne	92,51	100,66
	d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>782,22</b>	<b>474,51</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		782,22	474,51
	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	772,30	464,59
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	772,30	464,59
		- inne środki pieniężne	-	-
		- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>30,86</b>	<b>36,71</b>
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitały podstawowe</b>		-	-
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>		-	-
<b>Aktywa razem</b>			<b>39 146,91</b>	<b>30 978,38</b>

Pasywa		na dzień 30.09.2020 r. (tys. PLN)	na dzień 30.09.2019 r. (tys. PLN)
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>25 356,22</b>	<b>11 552,43</b>
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>878,55</b>	<b>867,40</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>36 523,74</b>	<b>36 529,07</b>
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym</b>	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
<b>IV.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>	<b>10 858,00</b>	-
	- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-	<b>24 119,38</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 102,19</b>	-
<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	-	-
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>13 790,70</b>	<b>19 425,94</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 001,42</b>	<b>868,64</b>
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	993,44	854,99
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	993,44	854,99
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>11 621,81</b>	<b>10 647,75</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	11 621,81	10 647,75
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	48,03
	d) inne	-	-
	e) zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	11 621,81	10 599,72
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 167,46</b>	<b>7 909,56</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	6 953,58
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	6 953,58
2.	Wobec jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-

	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
		- do 12 miesięcy	-	-
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b)	inne	-	-
3.		Wobec pozostałych jednostek	1 164,78	953,30
	a)	kredyty i pożyczki	-	-
	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c)	zobowiązania finansowe - leasingowe	-	-
	d)	inne zobowiązania finansowe	55,33	22,38
	e)	zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia	880,04	755,27
	f)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	197,38	144,70
		- do 12 miesięcy	197,38	144,70
		- powyżej 12 miesięcy	-	-
	g)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	h)	zobowiązania wekslowe	-	-
	i)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	27,95	23,53
	j)	CIT	-	-
	k)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
	l)	inne	4,08	7,43
4.		Fundusze specjalne	2,68	2,68
<b>IV.</b>		<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	-	-
1.		Ujemna wartość firmy	-	-
2.		Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
		- długoterminowe	-	-
		- krótkoterminowe	-	-
<b>Pasywa razem</b>			<b>39 146,91</b>	<b>30 978,38</b>

## Rachunek zysków i strat w tys. PLN

	Wariant porównawczy	za okres 01.01.2020 r. – 30.09.2020 r. (tys. PLN)	za okres 01.01.2019 r. – 30.09.2019 r. (tys. PLN)	za okres 01.07.2020 r. – 30.09.2020 r. (tys. PLN)	za okres 01.07.2019 r. – 30.09.2019 r. (tys. PLN)
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>8 071,87</b>	<b>3 220,51</b>	<b>989,62</b>	<b>701,86</b>
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	-	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
V.	Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 545,76	2 397,75	923,05	491,69
VI.	Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	311,95	541,86	24,41	134,47
VII.	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	214,16	280,90	42,16	75,70
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>4 591,87</b>	<b>4 337,89</b>	<b>1 323,36</b>	<b>1 217,74</b>
I.	Amortyzacja	18,22	20,97	6,36	5,93
II.	Zużycie materiałów i energii	130,11	116,70	37,56	39,60
III.	Usługi obce	1 280,24	1 273,60	454,34	376,80
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	43,47	95,78	- 19,11	10,93
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-
V.	Wynagrodzenia	757,98	677,00	239,71	207,08
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia emerytalne	102,59	81,06	35,36	23,31
	-	-	-	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	957,66	987,36	415,09	200,30
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
IX.	Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	615,52	543,34	207,11	183,21
X.	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-	12,21	-	-
XI.	Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich	650,31	513,87	- 66,44	170,58
XII.	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	35,77	16,00	13,37	-
<b>C.</b>	<b>Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>3 480,00</b>	<b>- 1 117,38</b>	<b>- 333,74</b>	<b>- 515,88</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>519,28</b>	<b>481,68</b>	<b>31,55</b>	<b>107,41</b>
I.	Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Dotacje	-	-	-	-



III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	519,28	481,68	31,55	107,41
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>497,05</b>	<b>837,40</b>	<b>8,95</b>	<b>123,40</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	497,05	837,40	8,95	123,40
<b>F.</b>	<b>Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>3 502,23</b>	<b>- 1 473,11</b>	<b>- 311,14</b>	<b>- 531,87</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>0,12</b>	<b>0,76</b>	<b>-</b>	<b>0,19</b>
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	0,76	-	0,19
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
V.	Inne	-	-	-	-
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>400,16</b>	<b>252,31</b>	<b>137,01</b>	<b>100,21</b>
I.	Odsetki, w tym:	396,16	251,02	136,50	98,97
	- dla jednostek powiązanych	393,76	241,97	135,74	97,96
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-	-	-
	-w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
IV.	Inne	4,00	1,30	0,51	1,24
<b>N.</b>	<b>Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	<b>3 102,19</b>	<b>- 1 724,66</b>	<b>- 448,15</b>	<b>- 631,89</b>
<b>O.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>P.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>S.</b>	<b>Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>3 102,19</b>	<b>- 1 724,66</b>	<b>- 448,15</b>	<b>- 631,89</b>

## Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) w tys. PLN

		za okres	za okres	za okres	za okres
		01.01.2020 r. – 30.09.2020 r. (tys. PLN)	01.01.2019 r. – 30.09.2019 r. (tys. PLN)	01.07.2020 r. – 30.09.2020 r. (tys. PLN)	01.07.2019 r. – 30.09.2019 r. (tys. PLN)
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I.	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 102,19</b>	<b>- 1 724,66</b>	<b>- 448,15</b>	<b>- 631,89</b>
II.	<b>Korekty razem</b>	<b>- 7 333,81</b>	<b>- 2 500,35</b>	<b>- 1 085,21</b>	<b>- 518,54</b>
1.	Amortyzacja	18,22	20,97	6,36	5,93
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	638,39	250,26	378,85	98,78
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 8 585,90	- 3 107,52	- 1 378,84	- 763,91
5.	Zmiana stanu rezerw	635,59	478,16	- 66,44	170,58
6.	Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
7.	Zmiana stanu należności	- 19,43	- 50,25	- 9,73	1,58
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 21,11	- 120,02	- 29,78	- 37,01
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,44	28,04	14,37	5,51
10.	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>- 4 231,61</b>	<b>- 4 225,01</b>	<b>- 1 533,36</b>	<b>- 1 150,43</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I.	<b>Wpływy</b>	<b>2 669,16</b>	<b>2 778,26</b>	<b>1 058,52</b>	<b>724,19</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 358,00	2 684,00	1 056,50	715,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,12	0,76	-	0,19
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	0,12	0,76	-	0,19
	- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
	- odsetki	0,12	0,76	-	0,19
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	311,03	93,50	2,02	9,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>8,49</b>	<b>-</b>	<b>8,49</b>	<b>-</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8,49	-	8,49	-
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	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>2 660,67</b>	<b>2 778,26</b>	<b>1 050,03</b>	<b>724,19</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>12 469,15</b>	<b>2 300,00</b>	<b>10 858,00</b>	<b>1 000,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	10 869,15	-	10 858,00	-
2.	Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	1 600,00	2 300,00	-	1 000,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>10 191,25</b>	<b>674,91</b>	<b>9 761,44</b>	<b>219,42</b>
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	8 900,00	-	8 900,00	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	638,47	651,87	217,83	211,58
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	14,27	13,97	6,73	6,79
8.	Odsetki	638,51	9,08	636,88	1,04
9.	Inne wydatki finansowe	-	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>2 277,90</b>	<b>1 625,09</b>	<b>1 096,56</b>	<b>780,58</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>706,95</b>	<b>178,33</b>	<b>613,23</b>	<b>354,34</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>706,95</b>	<b>178,33</b>	<b>613,23</b>	<b>354,34</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>65,35</b>	<b>286,26</b>	<b>159,07</b>	<b>110,25</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>772,30</b>	<b>464,59</b>	<b>772,30</b>	<b>464,59</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-

**Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. PLN**

Zestawienie zmian w kapitale własnym		za okres	za okres
		01.01.2020 r. – 30.09.2020 r. (tys. PLN)	01.01.2019 r. – 30.09.2019 r. (tys. PLN)
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>11 390,21</b>	<b>13 279,11</b>
	- korekty błędów	-	-
<b>I. a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	-	-
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>11 390,21</b>	<b>13 279,11</b>
<b>1.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>867,40</b>	<b>867,40</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	11,15	-
	- wydania udziałów (emisji akcji)	11,15	-
	.....	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
	....	-	-
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>878,55</b>	<b>867,40</b>
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>36 529,07</b>	<b>36 531,09</b>
<b>4.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>- 5,33</b>	<b>- 2,02</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
	- z podziału zysku	-	-
	- inne	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	- 5,33	- 2,02
	- koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego	- 5,33	- 2,02
	- pokrycia straty	-	-
	- inne	-	-
<b>4.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>36 523,74</b>	<b>36 529,07</b>
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	-	-
<b>5.1.</b>	<b>Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny</b>	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
	.....	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	- zbycia środków trwałych	-	-
	.....	-	-
<b>5.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	-	-
<b>6.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>10 858,00</b>	-
<b>6.1.</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>10 858,00</b>	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	10 858,00	-

		- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	10 858,00	-
		.....	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-
		.....	-	-
<b>6.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>		<b>10 858,00</b>	-
<b>7.</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>		-	-
<b>8.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>		<b>- 24 119,38</b>	<b>- 22 757,73</b>
<b>8.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>		-	-
		- korekty błędów podstawowych	-	-
		- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
<b>8.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		-	-
	a)	zwiększenie (z tytułu)	-	-
		- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
		.....	-	-
	b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
		.....	-	-
<b>8.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		-	-
<b>8.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu,</b>		<b>- 24 119,38</b>	<b>- 22 757,73</b>
		- korekty błędów podstawowych	-	-
		- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
<b>8.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>		<b>- 24 119,38</b>	<b>- 22 757,73</b>
	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	-	-
<b>8.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 26 006,26</b>	<b>- 24 119,38</b>
<b>8.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		<b>- 26 006,26</b>	<b>- 24 119,38</b>
<b>9.</b>	<b>Wynik netto</b>		<b>3 102,19</b>	<b>- 1 724,66</b>
	a)	zysk netto	3 102,19	-
	b)	strata netto	-	- 1 724,66
	c)	odpisy z zysku	-	-
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>25 356,22</b>	<b>11 552,43</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>25 356,22</b>	<b>11 552,43</b>

## 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 dotyczyły:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,

- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

### 1.11.3. Koszty

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

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

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

Spółka wyniki:

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

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

### **3. Komentarz Emitenta temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale**

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

Spółka świadczy usługę hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym. 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 jedynego źródła dochodu jakim jest emerytura. Powyższe czynniki wskazują na znaczący potencjał rozwoju usług odwróconej hipoteki w Polsce już w najbliższych kilkunastu latach. Potencjał tego rynku w Polsce ilustruje także baza ponad dwóch milionów domów i mieszkań zamieszkałych przez Seniorów i stanowiących ich własność.

Ważnym obszarem działalności 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](http://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 z roku 2012 oraz między 56% a 89% wg badań własnych prowadzonych w latach 2017-2020).

## **II. Analiza wyników finansowych Emitenta za III 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 III kwartale 2020 roku w otoczeniu Funduszu Hipotecznego DOM S.A. wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, które wynikały z rozprzestrzeniającej się pandemii koronawirusa COVID-19 w Polsce i na świecie.

Pomimo niesprzyjających warunków epidemiologicznych i ich wpływu na aktywność i skłonność do podejmowania ważnych życiowych decyzji przez Seniorów Emitent w okresie od 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r. zanotował wyższe o 41,0% przychody ze sprzedaży,

niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na łączną wartość przychodów ze sprzedaży w drugim kwartale 2019 r. w wysokości 990 tys. zł złożyły się przede wszystkim zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 923 tys. zł (o 87,7% wyższe, niż w trzecim kwartale 2019 r., - co wynika z większej liczby umów zawartymi umowami z Seniorami renty odpłatnej i o dożywocie (11 w stosunku do 5 umów w trzecim kwartale 2019 r.).

Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent w kwocie 24 tys. zł wynikały z uwolnienia się 1 nieruchomości i wygaśnięcia tej samej liczby umów renty i o dożywocie (rozwiązania zobowiązań) w analizowanym okresie. W analogicznym okresie roku poprzedniego zyski z tego tytułu wyniosły 134 tys. zł.

W III kwartale 2020 r. Emitent sprzedał 4 uwolnione nieruchomości za łączną kwotę 1 057 tys. zł i zanotował zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 42 tys. zł, przy jednoczesnym zaewidencjonowaniu strat ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 13 tys. zł (te transakcje, których przychody ze sprzedaży były niższe od wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego). W analogicznym okresie roku poprzedniego transakcje sprzedaży nieruchomości na których Emitent zanotował dodatni wynik przyniosły łączny zysk w wysokości 76 tys. zł.

Na koniec trzeciego kwartału 2020 r. łączna, narastająca liczba zawartych umów renty odpłatnej i o dożywocie, w wyniku których Emitent zwiększa posiadany portfel nieruchomości, wyniosła 382 w relacji do 360 umów na koniec września 2019 roku.

Od początku działalności do końca III kw. 2020 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględniania obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 92,3 mln zł w stosunku do 85,5 mln zł na koniec III kw. 2019 roku. Od początku działalności do dnia 30 września 2020 roku wygasło 146 umów o łącznej wartości rynkowej nieruchomości 34,2 mln zł (wycena z operatu bez uwzględniania obciążenia dożywociem na dzień zawarcia umowy).

Zawarcie w III kw. 2020 r. nowych umów hipoteki odwróconej o wyższej wartości niż w analogicznym okresie roku poprzedniego nieruchomości przyczyniło się do wzrostu wartości kosztów odsetkowych z tytułu płatności rent dla Seniorów w relacji do ich poziomu zanotowanego w III kw. 2019 r. Wartość odsetek z tego tytułu wzrosła nieznacznie z poziomu 183 tys. zł w III kw. 2019 r. do 207 tys. zł w III kw. 2020 r. W III kw. 2020 r. Emitent nie zanotował, podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego, strat z wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywcotnych w III kwartale 2019 r. wyniosły 171 tys. zł, natomiast w III kwartale bieżącego roku wartość tych strat została skorygowana o kwotę 66 tys. zł, co wynikało z korekty o nowe wskaźniki oczekiwanych długości życia opublikowany przez GUS.

Wzrost wartości przychodów ze sprzedaży pomimo zanotowanego wzrostu pozostałych kosztów rodzajowych (głównie kosztów usług obcych oraz pozostałych kosztów rodzajowych, łącznie o 292 tys. zł) wpłynęły na poprawę wyniku operacyjnego do poziomu -311 tys. zł w III kw. 2020 r. w porównaniu do straty operacyjnej na poziomie -516 tys. zł zanotowanej w analogicznym okresie roku poprzedniego. Łączna wartość kosztów operacyjnych (niezwiązanych bezpośrednio z obrotem i wyceną nieruchomości oraz zobowiązań z tytułu renty i o dożywocie) wzrosła z poziomu 864 tys. zł w III kw. 2019 r. do poziomu 1 169 tys. zł w III kw. roku 2020.

Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych było dodatnie i wyniosło 23 tys. zł.

Emitent zanotował w III kw. 2020 roku poziom kosztów finansowych (137 tys. zł) o 37 tys. zł wyższy w porównaniu do poziomu tych kosztów w III kw. 2019 r. W wyniku zdarzeń opisanych powyżej Emitent wykazał w okresie od 1 lipca do 30 września 2020 r. stratę netto na poziomie -448 tys. zł, niższą o 184 tys. zł, niż wykazana przez Emitenta w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Na ostatni dzień 30 września 2020 r. wartość sumy bilansowej wzrosła o 26,4% do poziomu 39 147 tys. zł w stosunku do wartości 30 978 tys. zł na koniec trzeciego kw. 2019 r. Po stronie aktywów wartość netto inwestycji długoterminowych w nieruchomości wzrosła do poziomu 38 075 tys. zł (wartość rynkowa portfela nieruchomości skorygowana o obciążenie nieruchomości prawem dożywocia) na koniec III kw. 2020 r. w stosunku do 30 179 tys. zł na koniec III kw. 2019 r. Na koniec września 2019 r. wartość należności długoterminowych była na tym samym poziomie jak na koniec analogicznego okresu roku poprzedniego – na poziomie 92 tys. zł, natomiast łączna wartość rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zmniejszyła się o 16 tys. zł na koniec III kw. 2020 r. do poziomu 40 tys. zł.

Na dzień 30 września 2020 r. wartość aktywów obrotowych wzrosła do poziomu 940 tys. zł z poziomu 652 tys. zł na koniec III kw. 2019 r., do czego w głównej mierze przyczynił się wzrost poziomu środków pieniężnych o 308 tys. zł.

Poziom kapitałów własnych na dzień 30 września 2020 r. osiągnął wartość 25 356 tys. zł, co stanowiło wzrost o 119,5% w relacji do poziomu kapitałów własnych na koniec III kw. 2019 r. (11 552 tys. zł). W głównej mierze do znacznego wzrostu wartości kapitałów własnych przyczyniła się emisja 2 714,5 tys. akcji serii H przeprowadzona w dniu 25 września 2020 r. i w całości skierowana do głównego akcjonariusza Emitenta. Łączna wartość objętych akcji wyniosła 10 858 tys. zł. Ponadto do wzrostu wartości kapitałów własnych przyczynił się zrealizowany zysk netto w bieżącym roku w wysokości 3 102 tys. zł.

Łączna wartość rezerw na zobowiązania wzrosła z poziomu 869 tys. zł na koniec września 2019 r. do wartości 1 001 tys. zł na dzień 30 września 2020 r. co wynikało z niższej wartości zawiązanych rezerw na zobowiązania z tytułu rent dożywocia, szacowanych na podstawie lat poprzednich. Na koniec III kw. 2020 r. wartość zobowiązań długoterminowych ukształtowała się na poziomie 11 622 tys. – wyższym niż na koniec III kw. 2019 r. (10 648 tys. zł) w głównej mierze w wyniku wzrostu zobowiązań długoterminowych z tyt. umów renty / o dożywocie.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych zmniejszyła się z poziomu 7 910 tys. zł na koniec III kw. 2019 r. do 1 167 tys. zł. na koniec III kw. 2020 r., na co wpływ miało przede wszystkim całkowita spłata zobowiązań z tytułu umów wekslowych, których saldo na koniec września 2019 r. kształtowało się na poziomie 6 954 tys. zł. Ponadto na koniec września 2020 r., w porównaniu ze stanem na koniec III kw. 2019 r., Emitent wykazywał zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o dożywocie (saldo 880 tys. zł) o 125 tys. zł wyższe, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o 53 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w trzecim kw. 2020 r. ukształtowały się na poziomie -448 tys. zł, ich wartość w analogicznym okresie roku poprzedniego również była ujemna i wyniosła -632 tys. zł. Wpływ na ujemną wartość przepływów z działalności operacyjnej miała korekta zysków z działalności inwestycyjnej (z tytułu wyceny pozyskanych nieruchomości) w kwocie 1 379 tys. zł. Dodatni wpływ na wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej miała korekta odsetek w kwocie 379 tys. zł.

Saldo przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w III kw. 2019 r. było dodatnie i wyniosło 1 050 tys. zł i praktycznie w całości wynikało z wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. W analogicznym okresie roku poprzedniego saldo przepływów z działalności inwestycyjnej było również dodatnie i wyniosło 724 tys. zł.

W III kw. 2019 r. Emitent zanotował dodatnie przepływy z działalności finansowej na poziomie 1 097 tys. zł, na co przede wszystkim złożyły się wpływy z tytułu przeprowadzonej emisji akcji serii H – skierowanej do głównego akcjonariusza Emitenta w kwocie 10 858 tys. zł. Po stronie wydatków finansowych należy przede wszystkim zaliczyć wykup weksli od głównego akcjonariusza Emitenta w kwocie 8 900 tys. zł, jak i płatności odsetek w kwocie 637 tys. zł oraz płatności wobec Seniorów – część kapitałowa w wysokości 218 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 01.07.2020 r. do 30.09.2020 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

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

**7. Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów;**

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

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

- 8. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją**

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

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

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

Nie dotyczy. Emitent nie tworzy obecnie Grupy Kapitałowej.

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

- 10. Informacja o strukturze akcjonariatu 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:

L.p.	AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
1.	Total FIZ S.A.	10 140 387	10 140 387	88,18%	88,18%
2.	Robert Majkowski	341 051	341 051	2,96%	2,96%
3.	Pozostali	1 018 562	1 018 562	8,86%	8,86%
	<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



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

Stan zatrudnienia na 30 września 2020 r.:

- zatrudnienie w osobach: - 8 osób
- zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty: - 8 etatów