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

# RAPORT KWARTALNY

# ZA III KWARTAŁ 2026 roku

**Warszawa, dnia 13 listopada 2026 r.**

## Spis treści

1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) za okres od 01.07.2026 r. do 30.09.2026 r. – dane w tys. PLN. ..... 3

2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości. ..... 13

3. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale. 18

4. Stanowisko Emitenta odnośnie do możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym. ..... 25

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. 26

6. Informacja na temat aktywności, jaką w okresie od 01.07.2026 r. do 30.09.2026 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. ..... 27

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. ..... 28

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. ..... 29

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. ..... 30

10. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu. ..... 31

11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty. ..... 32

# 1. Dane finansowe spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) za okres od 01.07.2026 r. do 30.09.2026 r. – dane w tys. PLN.

## Bilans – dane w tys. PLN

| Aktywa | | | 30.09.2025 | 30.09.2026 |
|---|---|---|---|---|
| **A.** | **Aktywa trwałe** | | **51 531** | **56 532** |
| **I.** | **Wartości niematerialne i prawne** | | **1 290** | **1 462** |
| 1. | Koszty zakończonych prac rozwojowych | | - | - |
| 2. | Wartość firmy | | - | - |
| 3. | Inne wartości niematerialne i prawne | | **149** | **38** |
| 4. | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | **1 142** | **1 424** |
| **II.** | **Rzeczowe aktywa trwałe** | | **76** | **13** |
| 1. | Środki trwałe | | 76 | 13 |
| | a) | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | - | - |
| | b) | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | - | - |
| | c) | urządzenia techniczne i maszyny | 7 | 8 |
| | d) | środki transportu | 69 | 5 |
| | e) | inne środki trwałe | - | - |
| 2. | Środki trwałe w budowie | | - | - |
| 3. | Zaliczki na środki trwałe w budowie | | - | - |
| **III.** | **Należności długoterminowe** | | **127** | **121** |
| 1. | Od jednostek powiązanych | | - | - |
| 2. | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | - | - |
| 3. | Od pozostałych jednostek | | 127 | 121 |
| **IV.** | **Inwestycje długoterminowe** | | **50 038** | **54 935** |
| 1. | Nieruchomości | | 50 038 | 54 935 |
| 2. | Wartości niematerialne i prawne | | - | - |
| 3. | Długoterminowe aktywa finansowe | | **0** | **0** |
| | a) w jednostkach powiązanych | | **0** | **0** |
| | - | udziały lub akcje | **0** | **0** |
| | - | inne papiery wartościowe | - | - |
| | - | udzielone pożyczki | - | - |
| | - | inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| | b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | - | - |
| | - | udziały lub akcje | - | - |
| | - | inne papiery wartościowe | - | - |
| | - | udzielone pożyczki | - | - |
| | - | inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| | c) w pozostałych jednostkach | | - | - |
| | - | udziały lub akcje | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | - | inne papiery wartościowe | **-** | **-** |
| | - | udzielone pożyczki | **-** | **-** |
| | - | inne długoterminowe aktywa finansowe | **-** | **-** |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | | **-** | **-** |
| **V.** | **Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** | | **-** | **-** |
| 1. | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | **-** | **-** |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | | **-** | **-** |
| **B.** | **Aktywa obrotowe** | | **4 412** | **475** |
| **I.** | **Zapasy** | | **-** | **-** |
| 1. | Materiały | | **-** | **-** |
| 2. | Półprodukty i produkty w toku | | **-** | **-** |
| 3. | Produkty gotowe | | **-** | **-** |
| 4. | Towary | | **-** | **-** |
| 5. | Zaliczki na dostawy | | **-** | **-** |
| **II.** | **Należności krótkoterminowe** | | **299** | **223** |
| 1. | Należności od jednostek powiązanych | | **157** | **-** |
| | a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | **157** | **-** |
| | | - do 12 miesięcy | **157** | **-** |
| | | - 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 | 142 | 223 |
| | a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | - | 0 |
| | | - do 12 miesięcy | - | 0 |
| | | - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| | b) | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 4 | 3 |
| | c) | inne | 138 | 219 |
| | d) | dochodzone na drodze sądowej | - | - |
| **III.** | **Inwestycje krótkoterminowe** | | **4 093** | **196** |
| 1. | Krótkoterminowe aktywa finansowe | | 4 093 | 196 |
| | a) | w jednostkach powiązanych | 3 981 | - |
| | | - udziały lub akcje | - | - |
| | | - inne papiery wartościowe | - | - |
| | | - udzielone pożyczki | 3 981 | - |
| | | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| | b) | w pozostałych jednostkach | - | - |
| | | - udziały lub akcje | - | - |
| | | - inne papiery wartościowe | - | - |
| | | - udzielone pożyczki | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - |
| | c) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 111 | 196 |
| | | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 111 | 196 |
| | | - inne środki pieniężne | - | - |
| | | - inne aktywa pieniężne | - | - |
| 2. | Inne inwestycje krótkoterminowe | | - | - |
| **IV.** | **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** | | **20** | **56** |
| **C.** | **Należne wpłaty na kapitały podstawowe** | | **-** | **-** |
| **D.** | **Udziały (akcje) własne** | | **-** | **-** |
| **Aktywa razem** | | | **55 943** | **57 007** |

| **Pasywa** | | | **30.09.2025** | **30.09.2026** |
|---|---|---|---|---|
| **A.** | **Kapitał (fundusz) własny** | | **27 263** | **25 533** |
| **I.** | **Kapitał (fundusz) podstawowy** | | **10 080** | **10 080** |
| **II.** | **Kapitał zapasowy** | | **60 469** | **60 469** |
| | **-** | nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 60 469 | 60 469 |
| **III.** | **Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym** | | **-** | **-** |
| | **-** | z tytułu aktualizacji wartości godziwej | **-** | **-** |
| **IV.** | **Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym** | | **-** | **-** |
| | **-** | tworzone zgodnie z umową/statutem spółki | **-** | **-** |
| **V.** | **Różnice kursowe z przeliczenia** | | **-** | **-** |
| **VI.** | **Zysk (strata) z lat ubiegłych** | | **- 43 539** | **- 44 940** |
| **VII.** | **Zysk (strata) netto** | | **253** | **- 76** |
| **VIII.** | **Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)** | | **-** | **-** |
| **B.** | **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** | | **28 680** | **31 474** |
| **I.** | **Rezerwy na zobowiązania** | | **644** | **745** |
| 1. | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | - | - |
| 2. | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | | 34 | 109 |
| | - długoterminowa | | - | 33 |
| | - krótkoterminowa | | 34 | 76 |
| 3. | Pozostałe rezerwy | | 609 | 636 |
| | - długoterminowe | | - | - |
| | - krótkoterminowe | | 609 | 636 |
| **II.** | **Zobowiązania długoterminowe** | | **22 897** | **23 790** |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | | - | - |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | - | - |
| 3. | Wobec pozostałych jednostek | | 22 897 | 23 790 |
| | a) | kredyty i pożyczki | - | - |
| | b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| | c) | inne zobowiązania finansowe | - | - |
| | d) | zobowiązania wekslowe | - | - |
| | e) | zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia | 22 897 | 23 790 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | f) | Inne | - | - |
| **III.** | **Zobowiązania krótkoterminowe** | | **5 131** | **6 939** |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | | 2 000 | 5 137 |
| | a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| | | - do 12 miesięcy | - | - |
| | | - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| | b) | inne | 2 000 | 5 137 |
| 2. | Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | - | - |
| | a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - |
| | | - do 12 miesięcy | - | - |
| | | - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| | b) | inne | - | - |
| 3. | Wobec pozostałych jednostek | | 3 128 | 1 800 |
| | a) | kredyty i pożyczki | - | - |
| | b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - |
| | c) | inne zobowiązania finansowe | 143 | 99 |
| | d) | zobowiązania finansowe z tytułu zawartych umów dożywocia | 2 014 | 1 353 |
| | e) | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 691 | 217 |
| | | - do 12 miesięcy | 691 | 217 |
| | | - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| | f) | zaliczki otrzymane na dostawy | - | - |
| | g) | zobowiązania wekslowe | - | - |
| | h) | z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 198 | 67 |
| | i) | z tytułu wynagrodzeń | 4 | - |
| | j) | inne | 79 | 63 |
| 4. | Fundusze specjalne | | 3 | 3 |
| **IV.** | **Rozliczenia międzyokresowe** | | **8** | **-** |
| 1. | Ujemna wartość firmy | | - | - |
| 2. | Inne rozliczenia międzyokresowe | | 8 | - |
| | - długoterminowe | | - | - |
| | - krótkoterminowe | | 8 | - |
| **Pasywa razem** | | | **55 943** | **57 007** |

## Rachunek zysków i strat – dane w tys. PLN

| Rachunek zysków i strat<br>Wariant porównawczy | | za okres<br>01.01.2025 r. –<br>30.09.2025 r. | za okres<br>01.01.2026 r. –<br>30.09.2026 r. | za okres<br>01.07.2025 r. –<br>30.09.2025 r. | za okres<br>01.07.2026 r. –<br>30.09.2026 r. |
|---|---|---|---|---|---|
| **A.** | **Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:** | **7 954** | **7 262** | **3 715** | **1 587** |
| | - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | **476** | **-** | **157** | **-** |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży produktów | **476** | **-** | **157** | **-** |
| 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 | 3 869 | 3 610 | 1 561 | 750 |
| VI. | Zyski z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich | 1 161 | 1 378 | 262 | 226 |
| VII. | Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 2 448 | 2 273 | 1 736 | 611 |
| **B.** | **Koszty działalności operacyjnej** | **7 906** | **7 272** | **3 026** | **3 036** |
| I. | Amortyzacja | 155 | 123 | 57 | 15 |
| II. | Zużycie materiałów i energii | 224 | 162 | 78 | 59 |
| III. | Usługi obce | 2 170 | 1 954 | 631 | 669 |
| IV. | Podatki i opłaty, w tym: | 51 | 44 | 1 | 1 |
| | - podatek akcyzowy | - | - | - | - |
| V. | Wynagrodzenia | 1 302 | 1 504 | 437 | 487 |
| VI. | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 193 | 218 | 63 | 67 |
| - | emerytalne | - | 89 | - | 39 |
| VII. | Pozostałe koszty rodzajowe | 1 779 | 928 | 593 | 311 |
| VIII. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | - | - | - | - |
| IX. | Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich | 1 261 | 1 378 | 433 | 467 |
| X. | Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 734 | 960 | 734 | 960 |
| XI. | Straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich | **-** | **-** | **-** | **-** |
| XII. | Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 36 | - | - | - |
| **C.** | **Zysk (Strata) ze sprzedaży (A-B)** | **48** | **- 10** | **689** | **- 1 449** |
| **D.** | **Pozostałe przychody operacyjne** | **131** | **1 723** | **28** | **52** |
| I. | Zyski z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | **-** | **-** | **-** | **-** |
| II. | Dotacje | **-** | **-** | **-** | **-** |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | **-** | **-** | **-** | **-** |
| IV. | Inne przychody operacyjne | 131 | 1 723 | 28 | 52 |
| **E.** | **Pozostałe koszty operacyjne** | **144** | **1 553** | **46** | **46** |
| I. | Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | **-** | **-** | **-** | **-** |
| II. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | **-** | **-** | **-** | **-** |
| III. | Inne koszty operacyjne | 144 | 1 553 | 46 | 46 |
| **F.** | **Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)** | **35** | **161** | **670** | **- 1 444** |
| **G.** | **Przychody finansowe** | **224** | **2** | **81** | **2** |
| 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: | 224 | 0 | 81 | 0 |
| | - od jednostek powiązanych | 207 | - | 81 | - |
| III. | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | - | - | - | - |
| | -w jednostkach powiązanych | - | - | - | - |
| IV. | Aktualizacja wartości inwestycji | - | - | - | - |
| V. | Inne | - | 2 | - | 2 |
| **H.** | **Koszty finansowe** | **6** | **239** | **2** | **103** |
| I. | Odsetki, w tym: | 5 | 239 | 2 | 103 |
| | - dla jednostek powiązanych | - | 237 | - | 102 |
| II. | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym | - | - | - | - |
| | -w jednostkach powiązanych | - | - | - | - |
| III. | Aktualizacja wartości inwestycji | - | - | - | - |
| IV. | Inne | 1 | - | 0 | - |
| **I.** | **Zysk (Strata) brutto (J-K+L+/-M)** | **253** | **- 76** | **750** | **- 1 545** |
| **J.** | **Podatek dochodowy** | - | - | - | - |
| **K.** | **Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)** | - | - | - | - |
| **L.** | **Zysk (Strata) netto (N-O-P+/-R)** | **253** | **- 76** | **750** | **- 1 545** |

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

| Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) | | | za okres 01.01.2025 r. – 30.09.2025 r. | za okres 01.01.2026 r. – 30.09.2026 r. | za okres 01.07.2025 r. – 30.09.2025 r. | za okres 01.07.2026 r. – 30.09.2026 r. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **A.** | **Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej** | | | | | |
| **I.** | **Zysk (strata) netto** | | **253** | **- 76** | **750** | **- 1 545** |
| **II.** | **Korekty razem** | | **- 6 566** | **- 7 386** | **- 2 390** | **- 586** |
| 1. | Amortyzacja | | 155 | 123 | 57 | 15 |
| 2. | Odpis wartości firmy | | - | - | - | - |
| 3. | Odpis ujemnej wartości firmy | | - | - | - | - |
| 4. | Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | | - | - | - | - |
| 5. | Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | | - 219 | 238 | - 206 | 102 |
| 6. | Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | | - 5 964 | - 7 116 | - 2 380 | - 785 |
| 7. | Zmiana stanu rezerw | | - 44 | - | - 44 | - |
| 8. | Zmiana stanu zapasów | | - | - | - | - |
| 9. | Zmiana stanu należności | | 7 | - 124 | - 11 | 30 |
| 10. | Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | | - 489 | - 523 | - 858 | - 12 |
| 11. | Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | | 11 | 16 | 47 | 63 |
| 12. | Inne korekty działalności operacyjnej | | - 23 | - | 1005 | - |
| **III.** | **Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)** | | **- 6 313** | **- 7 462** | **- 1 640** | **- 2 131** |
| **B.** | **Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej** | | | | | |
| **I.** | **Wpływy** | | **4 814** | **7 296** | **1 866** | **1 768** |
| 1. | Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | - | - | - | - |
| 2. | Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | 4 565 | 7 296 | 1 850 | 1 768 |
| 3. | Z aktywów finansowych, w tym: | | 26 | - | 1 | - |
| | a) | w jednostkach wycenianych metodą praw własności | - | - | - | - |
| | b) | w pozostałych jednostkach | 26 | - | 1 | - |
| | | - zbycie aktywów finansowych, | - | - | - | - |
| | | - dywidendy i udziały w zyskach | - | - | - | - |
| | | - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 9 | - | - | - |
| | | - odsetki | 17 | - | 1 | - |
| | | - inne wpływy z aktywów finansowych | - | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy inwestycyjne | | 223 | - | 16 | - |
| **II.** | **Wydatki** | | **1 259** | **385** | **371** | **54** |
| 1. | Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | - | 194 | - | - |
| 2. | Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | 211 | 191 | 41 | 54 |
| 3. | Na aktywa finansowe, w tym: | | 1 048 | - | 330 | - |
| | a) | w jednostkach wycenianych metodą praw własności | 1 048 | - | 330 | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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)** | | **3 555** | **6 911** | **1 495** | **1 714** |
| **C.** | **Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej** | | | | | |
| **I.** | **Wpływy** | | **2 000** | **1 900** | **1 000** | **1 000** |
| 1. | Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | - | - | - | - |
| 2. | Kredyty i pożyczki | | - | - | - | - |
| 3. | Emisja dłużnych papierów wartościowych | | - | - | - | - |
| 4. | Inne wpływy finansowe | | 2 000 | 1 900 | 1 000 | 1 000 |
| **II.** | **Wydatki** | | **1 870** | **1 180** | **780** | **432** |
| 1. | Nabycie udziałów (akcji) własnych | | - | - | - | - |
| 2. | Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | **130** | **-** | **130** | **-** |
| 3. | Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | | - | - | - | - |
| 4. | Spłaty kredytów i pożyczek | | - | - | - | - |
| 5. | Wykup dłużnych papierów wartościowych | | - | - | - | - |
| 6. | Z tytułu innych zobowiązań finansowych | | 1 692 | 1 149 | 657 | 432 |
| 7. | Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | | 43 | 30 | 15 | - |
| 8. | Odsetki | | 5 | 2 | 2 | - |
| 9. | Inne wydatki finansowe | | - | - | - 23 | - |
| **III.** | **Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)** | | **130** | **720** | **220** | **568** |
| **D.** | **Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)** | | **- 2 628** | **169** | **75** | **151** |
| **E.** | **Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym** | | **- 2 628** | **169** | **75** | **151** |
| | - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | | | | |
| **F.** | **Środki pieniężne na początek okresu** | | **2 739** | **27** | **37** | **45** |
| **G.** | **Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym** | | **111** | **196** | **111** | **196** |
| | - o ograniczonej możliwości dysponowania | | - | - | - | - |

# Zestawienie zmian w kapitale własnym – dane w tys. PLN

| Zestawienie zmian w kapitale własnym | | | za okres 01.01.2025 r. – 30.09.2025 r. | za okres 01.01.2026 r. – 30.09.2026 r. |
|---|---|---|---|---|
| **I.** | **Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)** | | **27 163** | **25 609** |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | - | - |
| | - korekty błędów | | - | - |
| **I.a.** | **Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów** | | **27 163** | **25 609** |
| 1. | Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | | 1 600 | 10 080 |
| 1.1. | Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego | | 8 480 | - |
| | a) | zwiększenie (z tytułu) | 8 480 | - |
| | | - wydania udziałów (emisji akcji) | - | - |
| | b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| | | - umorzenia udziałów (akcji) | - | - |
| **1.2.** | **Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu** | | **10 080** | **10 080** |
| **2.** | **Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu** | | - | - |
| 2.1. | Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy | | - | - |
| | a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| | | - | - | - |
| | b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| | | - | - | - |
| 2.2. | Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu | | - | - |
| **3.** | **Akcje własne na początek okresu** | | - | - |
| | a) | zwiększenie | - | - |
| | b) | zmniejszenie | - | - |
| 3.1. | Akcje własne na koniec okresu | | - | - |
| **4.** | **Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu** | | **69 102** | **60 469** |
| 4.1. | Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego | | - 8 633 | - |
| | a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| | | - emisji akcji powyżej wartości nominalnej | - | - |
| | | - z podziału zysku | - | - |
| | | - inne | - | - |
| | b) | zmniejszenie (z tytułu) | 8 633 | - |
| | | - koszty emisji akcji poniesione przy podwyższeniu kapitału zakładowego | 8 480 | - |
| | | - pokrycia straty | - | - |
| | | - inne | 153 | - |
| **4.2.** | **Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu** | | **60 469** | **60 469** |
| 5. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | | - | - |
| 5.1. | Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny | | - | - |
| | a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| | | …… | - | - |
| | b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | …… | - | - |
| **5.2.** | **Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu** | | - | - |
| 6. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | | - | - |
| 6.1. | Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych | | - | - |
| | a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| | | - wpłacone, lecz niezarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego | - | - |
| | b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| | | - zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego | - | - |
| **6.2.** | **Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu** | | - | - |
| **7.** | **Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu** | | **- 43 595** | **-43 696** |
| 7.1. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | | - | - |
| | - korekty błędów podstawowych | | - | - |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | - | - |
| 7.2. | Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | | - | - |
| | a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - |
| | | - podziału zysku z lat ubiegłych | - | - |
| | b) | zmniejszenie (z tytułu) | - | - |
| | | - podziału zysku z lat ubiegłych | - | - |
| 7.3. | Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | | - | - |
| 7.4. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, | | - 43 595 | - 43 696 |
| | - korekty błędów podstawowych | | - | - |
| | - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | - | - |
| 7.5. | Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | | - 43 595 | - 43 696 |
| | a) | zwiększenie (z tytułu) | - | - 1 244 |
| | | - przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia | - | - 1 244 |
| | | - inne | - | - |
| | b) | zmniejszenie (z tytułu) | 56 | - |
| | | - inne | 56 | - |
| **7.6.** | **Strata z lat ubiegłych na koniec okresu** | | **- 43 539** | **- 44 940** |
| **7.7.** | **Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu** | | **- 43 539** | **- 44 940** |
| **8.** | **Wynik netto** | | **253** | **- 76** |
| | a) | zysk netto | 253 | - |
| | b) | strata netto | - | - 76 |
| | c) | odpisy z zysku | - | - |
| **II.** | **Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)** | | **27 263** | **25 533** |
| **III.** | **Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)** | | **27 263** | **25 533** |

## 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 2026 r. poz. 522) [„Ustawa”].

1.2. Wartości niematerialne i prawne

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

1.3. Środki trwałe

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Inwestycje w obce budynki | 10 % |
| Zespoły komputerowe | 30 % |
| Samochody osobowe | 20 % |

| | |
|---|---|
| Inne środki trwałe | 20 % |

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

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

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

## 1.4. Inwestycje

### 1.4.1. Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

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

### 1.4.2. Inwestycje w nieruchomości

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

## 1.5. Leasing

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

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

1.6. Należności i zobowiązania

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

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

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

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

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

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

- ryzyka kredytowego Funduszu.

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

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

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

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,

- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

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

1.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

1.8. Rozliczenia międzyokresowe

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

1.9. Rezerwy

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

1.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

1.11. Przychody i koszty

1.11.1. Przychody ze sprzedaży

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

1.11.2. Przychody z działalności podstawowej

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

a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

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

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

- zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,

- wzrostu wartości nieruchomości,

b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

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

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

1.11.3. Koszty

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

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

1. straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:

- zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest niższa niż wycena zobowiązania finansowego z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,

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

2. straty z wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:

- okresu trwania wypłat z tytułu renty,

- wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.

3. straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest niższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

- koszty obsługi nieruchomości (np. podatki, ubezpieczenie),
- koszty odsetek od zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

Wyniki:

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

Spółka wylicza odrębnie dla każdej z zawartych umów.

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

## 3. Komentarz Emitenta na 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.)

Emitent świadczy usługę renty dożywotniej w modelu sprzedażowym (*ang. home reversion*) określaną również rentą dożywotnią, rentą za nieruchomość. Emitent w ramach świadczonej usługi zawiera umowy o dożywocie lub renty odpłatnej z osobami w wieku powyżej 60. lat (Seniorzy) zainteresowanymi dodatkowymi świadczeniami pieniężnymi w zamian za przekazanie prawa własności do zajmowanego mieszkania lub domu przy zachowaniu przez klienta prawa do dożywotniego korzystania z zamieszkiwanej nieruchomości. Umowy z Seniorami zawierane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umów o dożywocie (art. 908-916 KC) i renty odpłatnej (art. 903-907 KC). Emitent w związku z zawarciem wymienionych umów wypłaca Seniorom świadczenia pieniężne w postaci okresowych płatności (a czasem dodatkowo) także w postaci wypłaty jednorazowej. Po śmierci Seniora Emitent zbywa nieruchomość realizując w ten sposób marżę na sprzedaży nieruchomości.

W oparciu o ostatnie dane przedstawione w opracowaniach: Związku Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce w ramach raportu „Rynek odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym; LATA 2010–2025", Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów „Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich" oraz w oparciu o własne analizy, Emitent posiada ok. 70% profesjonalnego rynku renty dożywotniej w Polsce.

Ponadto Emitent prowadzi działania promocyjne i sprzedażowe związane z pozyskiwaniem klientów, zarządzaniem portfelem pozyskanych umów, administracją nieruchomościami i analizą rynku nieruchomości.

Źródłami przychodu Emitenta są:

1.Wycena nieruchomości inwestycyjnych.

2.Wycena zobowiązań z tytułu rent dożywotnich.

3. Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych.

4. Usługi związane z pozyskiwaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

Pomimo wczesnego etapu rozwoju rynku usług renty dożywotniej w Polsce istnieje wiele czynników świadczących o potencjale dynamicznego rozwoju tych usług w najbliższych latach. Prognozy GUS dotyczące zmian demograficznych w Polsce wskazują na rosnącą populację osób w wieku powyżej 65 lat. Na koniec roku 2025 ludność w Polsce w tym wieku osiągnęła liczbę 7,87 mln osób. Na koniec 2035 roku prognoza GUS zakłada wzrost do poziomu 8,33 mln osób i do 9,3 mln osób w roku 2045. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na spadek zamożności przyszłych emerytów jest niska efektywność systemu emerytalnego. Pomimo reformy emerytalnej w latach 1998-1999 późniejsze zmiany, w tym między innymi ograniczenie filaru kapitałowego systemu, obniżenie wieku emerytalnego oraz wzrost inflacji i kosztów życia wpływa na stopniowe obniżanie się stopy życia gospodarstw emeryckich.

Według danych Eurostat ponad 83% seniorów w Polsce zamieszkuje w nieruchomościach, które są ich własnością. Ten zasób kapitałowy, przy braku innych źródeł finansowania życia na emeryturze, stanowi ogromny potencjalny rynek do rozwoju usługi renty dożywotniej.

Ważnym obszarem działalności Emitenta jest promocja usług renty dożywotniej na rynku polskim i edukacja potencjalnych klientów poprzez prowadzoną wieloma kanałami akcję informacyjną. W ramach wydatków związanych z promocją swojej oferty, Emitent od 2011 roku przeprowadza ogólnopolskie kampanie reklamowe w telewizji, prasie i internecie oraz prowadzi szereg innych działań. Emitent wydaje m.in. gazetę dla osób w wieku emerytalnym – „Życie Seniora", która przedstawia porady i interesujące artykuły dla Seniorów jednocześnie promując usługi związane z hipoteką odwróconą. Od 2017 roku prowadzi portal internetowy poświęcony Seniorom – www.zycieseniora.com. Dzięki tym działaniom Fundusz Hipoteczny DOM S.A. jest najlepiej rozpoznawalną wśród Seniorów firmą oferującą usługę renty dożywotniej w Polsce.

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

Potwierdzeniem wiodącej pozycji rynkowej Emitenta oraz renomy świadczonych przez niego usług jest stała obecność przedstawicieli Funduszu Hipotecznego DOM w doniesieniach medialnych o rynku renty dożywotniej oraz zaproszenie do grona podmiotów opiniujących projekt ustawy dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego i ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Powyższe działania znajdują odzwierciedlenie w bardzo wysokiej rozpoznawalności marki Emitenta w grupie docelowej (42% rozpoznawalności wg badania opinii seniorów przeprowadzonych przez Starcom Media Vest Group oraz 73% rozpoznawalności wspomaganej wg badań własnych z września 2021).

## II. Analiza wyników finansowych Emitenta za III kwartał 2026 roku

W okresie trzeciego kwartału 2026 r. Emitent zawarł 3 nowe umowy renty dożywotniej versus 11 umów w analogicznym okresie roku poprzedniego. W tym samym czasie zamkniętych zostało 7 umów i sprzedano 6 nieruchomości. W trzecim kwartale 2025 r. było to odpowiednio: 6 umów zamkniętych i 5 nieruchomości sprzedanych.

Na dzień 30 września 2026 r. wartość sumy bilansowej wzrosła o ok. 2% w porównaniu z 30 września 2025 roku. Podstawową przyczyną wzrostu wartości aktywów było połączenie Emitenta z jego podmiotem zależnym, spółką Fundusz Hipoteczny Dom PLUS Sp. z o. o., które nastąpiło w grudniu 2025 roku (zdarzenie opisano w dalszej części Raportu).

Ponad 96% wartości aktywów stanowiły inwestycje długoterminowe, czyli portfel nieruchomości. Wartość tego portfela wzrosła w trzecim kwartale 2026 w porównaniu z trzecim kwartałem 2025 o 4,9 mln zł, co wynika głównie z połączenia z podmiotem zależnym i zwiększenia liczby nieruchomości w portfelu inwestycyjnym Emitenta.

Na dzień 30 września 2026 r. w portfelu Emitenta znajdowało się łącznie 279 nieruchomości, w tym 2 nieruchomości przeznaczone do zbycia.

Od początku działalności do końca III kw. 2026 r. wartość rynkowa pozyskanych nieruchomości (bez uwzględnienia obciążenia dożywociem) wg operatów na dzień zawarcia umowy wynosiła 166 mln zł, w porównaniu ze 158 mln zł na koniec III kw. 2025 roku.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 117,2 mln zł, w tym 734 tys. zł to wartość nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

| | stan na 31.12.2025 | stan na 30.06.2026 | Nabycia | Sprzedaże | stan na 30.09.2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Liczba nieruchomości | 283 | 282 | 3 | 6 | 279 |
| Wartość nieruchomości (w mln zł) | 117,7 | 117,8 | | | 117,2 |

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

Wartość kapitałów własnych na koniec III kw. 2026 r. była niższa o 1,7 mln zł w porównaniu z III kw. 2025, co wynika głównie ze straty netto Funduszu w IV kwartale 2025 r.

W III kw. 2026 r. ujemne saldo przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej (-2,1 mln zł) zostało pokryte przez dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej (sprzedaż nieruchomości za łączną kwotę 1,8 mln zł) i wpływy z działalności finansowej (umowa wekslowa z Total FIZ).

Wartość środków pieniężnych na koniec okresu wyniosła 196 tys. zł.

## III. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Emitenta

1. Rejestracja połączenia Emitenta ze spółką zależną

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent, Spółka Przejmująca) poinformował o dokonaniu w dniu 16 grudnia 2025 r. rejestracji przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, połączenia Emitenta ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001014257 ("Spółka Przejmowana"). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału Spółki Przejmującej.

2. Aktualizacja wartości portfela nieruchomości

W dniu 9 stycznia 2026 r. Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) poinformował, iż otrzymał od firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie raport datowany na 08 stycznia 2026 r. zawierający aktualizację wycen 261 nieruchomości wchodzących w skład portfela Emitenta na koniec 2025 r.

Nieruchomości objęte aktualizacją posiadały operaty szacunkowe wykonane przed końcem grudnia 2024 roku lub ich wartość była aktualizowana na koniec grudnia 2024 r. Aktualizacja dotyczyła tylko nieruchomości będących własnością Emitenta, w których na koniec grudnia 2025 r. mieszkali Seniorzy. Aktualizacja nie obejmowała nieruchomości nabytych przez Emitenta w roku 2025.

Z otrzymanego raportu wynika, iż wartość rynkowa 261 nieruchomości objętych aktualizacją (według firmy doradczej Szybko.pl sp. z o.o.) wynosi na dzień aktualizacji 108 575 358,19 zł (sto osiem milionów pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem złotych i dziewiętnaście groszy) a ich wartość uwzględniająca obciążenie dożywotnim prawem do korzystania/służebnością osobistą mieszkania wyniosła 46 202 980,62 zł (czterdzieści sześć milionów dwieście dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych i sześćdziesiąt dwa grosze). Oznacza to, że wartość rynkowa analizowanych 261 nieruchomości w stosunku do ostatnich wycen posiadanych przez Emitenta wzrosła o 1 510 003,38 zł (jeden milion pięćset dziesięć tysięcy trzy złote i trzydzieści osiem groszy). Wartość tych nieruchomości uwzględniająca obciążenie dożywotnim prawem do korzystania/służebnością osobistą mieszkania wzrosła o 1 627 514,04 zł (jeden milion sześćset dwadzieścia siedem tysięcy pięćset czternaście złotych i cztery grosze).

3. Rozwiązanie umowy z audytorem na badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) poinformował, że w dniu 11 lutego 2026 r. zawarł aneks nr 4 do umowy nr FHDOM/60/2023/BSF+SSF/2023/2024/2025/MAA o badanie sprawozdań finansowych z Misters Audytor Adviser Spółką z o.o. z siedzibą w Warszawie (02 – 703), ul. Bukowińska nr 22B, działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000375656; numer NIP 521-359-13-29; REGON: 142757598, o kapitale zakładowym wynoszącym 216 000,00 zł, opłaconym w całości, wpisaną Uchwałą nr 4127/59/2011 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dn. 17 maja 2011 r. na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3704 (Audytor).

Powyższy aneks został podpisany ze względu na fakt, iż w dniu 16 grudnia 2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0001014257 ("Spółka Przejmowana") (połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału Spółki Przejmującej). W związku z powyższym przestała istnieć Grupa Kapitałowa Emitenta, a więc Emitent nie będzie sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

Na podstawie w/w aneksu:

1) rozwiązaniu uległa umowa o badanie sprawozdań finansowych nr FHDOMP/61/2023/BSF/2023/2024/2025/MAA zawarta ze Spółką Przejmowaną

2) zmianie uległ zakres umowy nr FHDOM/60/2023/BSF+SSF/2023/2024/2025/MAA o badanie sprawozdań finansowych zawartej z Emitentem w ten sposób, iż za 2025 rok badaniu będzie podlegać wyłącznie jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta zamiast jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Następuje zatem rozwiązanie umowy z Audytorem w zakresie dotyczącym badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025.

4. Powołanie Członków Zarządu na nową kadencję

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. informował, że w dniu 14 kwietnia 2026 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, podczas którego Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie § 9 ust. 6 pkt. 1) i § 10 ust. 4 Statutu Spółki podjęła uchwałę nr 6 z dnia 14 kwietnia 2026 r. w sprawie powołania na nową pięcioletnią kadencję Pana Roberta Majkowskiego pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie oraz uchwałę nr 7 z dnia 14 kwietnia 2026 r. w sprawie powołania na nową pięcioletnią kadencję Pani Małgorzaty Rosińskiej pełniącej funkcję Wiceprezes Zarządu Spółki Fundusz Hipoteczny Dom S.A. z siedzibą w Warszawie.

Nowe kadencje Prezesa Zarządu i Wiceprezes Zarządu rozpoczynają się w dniu 06 maja 2026 roku i kończą w dniu 31 grudnia 2031 roku.

5. Podpisanie istotnej umowy wekslowej

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) poinformował, iż w dniu 21 maja 2026 r. Emitent podpisał umowę wekslową z Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem umowy była regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego ("Weksel") zupełnego na zlecenie Total FIZ na kwotę 1.985.000,00 (słownie: jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych z klauzulą "bez protestu", który został przez Emitenta wystawiony w dniu 21 maja 2026 r.

Zgodnie z umową Weksel będzie płatny na zlecenie Total FIZ w ciągu 7 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami. Weksel może zostać przedstawiony do zaznaczenia wizy (okazania weksla) nie później niż 21 maja 2027 r.

Fundusz przyjmie Weksel od Wystawcy w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 21 maja 2025 roku na kwotę 1.085.000 (słownie: jeden milion osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych - kwota 1.000.000 zł + odsetki na rzecz Funduszu ("Weksel Rolowany") oraz zapłatę kwoty 900.000 (dziewięćset tysięcy) złotych na rachunek bankowy Wystawcy w ciągu jednego dnia roboczego od otrzymania weksla, przy czym za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Funduszu.

Wydanie Weksla Rolowanego przez Total FIZ w zamian za Weksel nastąpi do dnia 30 czerwca 2026 r.

Przyjęcie Weksla przez Total FIZ stanowi całkowitą spłatę zobowiązań z Weksla Rolowanego.

Powyższa umowa została zawarta w ramach zarządzania bieżącą płynnością finansową Emitenta. Powyższa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

Powyższa informacja została opublikowana z uwagi na fakt, iż umowa została zawarta z wiodącym akcjonariuszem Emitenta (Total FIZ) oraz ze względu na istotność umowy w zakresie finansowania bieżącej działalności operacyjnej Emitenta.

6. Podpisanie istotnej umowy wekslowej

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) poinformował, iż w dniu 22 lipca 2026 r. Emitent podpisał umowę wekslową z Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem umowy była regulacja wystawienia przez Emitenta weksla własnego ("Weksel") zupełnego na zlecenie Total FIZ na kwotę 2.086.164,38 zł (słownie: dwa miliony osiemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt cztery złote 38/100) z klauzulą "bez protestu", który został przez Emitenta wystawiony w dniu 22 lipca 2026 r.

Zgodnie z umową Weksel będzie płatny na zlecenie Total FIZ w ciągu 7 dni po okazaniu wraz z należnymi odsetkami. Weksel może zostać przedstawiony do zaznaczenia wizy (okazania weksla) nie później niż 22 lipca 2027 r.

Fundusz przyjmie Weksel od Wystawcy w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 17 lipca 2025 roku na kwotę 1.086.164,38 (słownie: jeden milion osiemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt cztery złote 38/100) - kwota ta obejmuje weksel i odsetki na rzecz Funduszu ("Weksel Rolowany") oraz zapłatę kwoty 1.000.000,00 (słownie: jeden milion złotych) na rachunek bankowy Wystawcy w ciągu jednego dnia roboczego od otrzymania weksla, przy czym za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Funduszu.

Wydanie Weksla Rolowanego przez Total FIZ w zamian za Weksel nastąpi do dnia 31 lipca 2026 r.

Przyjęcie Weksla przez Total FIZ stanowi całkowitą spłatę zobowiązań z Weksla Rolowanego. Fundusz będzie mógł swobodnie dysponować Wekslem, nie wyłączając możliwości przeniesienia go na inne osoby.

Powyższa umowa została zawarta w ramach zarządzania bieżącą płynnością finansową Emitenta. Powyższa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

Powyższa informacja została opublikowana z uwagi na fakt, iż umowa została zawarta z wiodącym akcjonariuszem Emitenta (Total FIZ) oraz ze względu na istotność umowy w zakresie finansowania bieżącej działalności operacyjnej Emitenta.

7. Pozew o zapłatę

Zarząd Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej (Emitenta) poinformował, iż w dniu 16 września 2026 r. zapoznał się z pozwem o zapłatę odszkodowania zawierającym wniosek o zabezpieczenie, który został złożony przez spadkobiercę Seniora.

Pozew został złożony wskutek unieważnienia umowy renty odpłatnej, której stroną była Spółka (w dniu 22 lipca 2025 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie utrzymał w mocy wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2023 r.). Ze względu na zbycie przez Emitenta lokalu będącego przedmiotem ww. umowy renty, Powodowi (spadkobiercy Seniora) przysługuje roszczenie o odszkodowanie. Wartość przedmiotu sporu Powód ustalił na kwotę 760.000,00 zł. Emitent kwestionuje wysokość ww. roszczenia.

Dodatkowo Emitentowi przysługuje wobec spadkobiercy Seniora roszczenie o zwrot kosztów poniesionych na realizację unieważnionej umowy renty odpłatnej.

W zakreślonym przez Sąd terminie, Emitent złoży odpowiedź na pozew.

Powyższa informacja została opublikowana ze względu na przekroczenie poziomu istotności wszczętych przez Spółkę bądź wobec Spółki postępowań sądowych, a także dlatego że zasądzenie na rzecz Powoda odszkodowania za nieruchomość może mieć wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

8. Przedłużenie istotnej umowy wekslowej

Zarząd spółki Fundusz Hipoteczny DOM S.A. (Emitent) w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 14/2025 opublikowanego w dniu 22 października 2025 r. w systemie ESPI informuje, iż w dniu 21 października 2026 r. Emitent podpisał z Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie umowę regulującą spłatę Weksla tj. weksla zupełnego na zlecenie Total FIZ, który został wystawiony przez Emitenta w dniu 21 października 2025 r. na kwotę 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych zero groszy) z klauzulą "bez protestu".

Na podstawie tej umowy Emitent oświadczył, że zapłaci za Weksel w dniu 21 października 2027 roku. W związku z tym nastąpiło przedłużenie umowy wekslowej, gdyż pierwotna treść umowy regulującej wystawienie weksla z dnia 21 października 2025 r. zakładała, iż weksel będzie płatny nie później, niż 21 października 2026 r.

Powyższa umowa regulująca spłatę Weksla nie zmienia treści Weksla. Nie jest równoznaczna z okazaniem Weksla do zaznaczenia wizy, ani nie jest równoznaczna z przedstawieniem Weksla do zapłaty.

Termin zapłaty za Weksel zostanie wyznaczony zgodnie z treścią Weksla i przepisami prawa, tj. 7 dni po okazaniu Weksla Wystawcy.

Powyższa umowa nie ogranicza praw Stron wynikających z treści Weksla oraz przepisów regulujących obrót wekslami.

Powyższa umowa została zawarta w ramach zarządzania bieżącą płynnością finansową Emitenta. Powyższa umowa została zawarta na warunkach rynkowych.

Powyższa informacja została opublikowana z uwagi na fakt, iż umowa została zawarta z wiodącym akcjonariuszem Emitenta (Total FIZ) oraz ze względu na istotność umowy w zakresie finansowania bieżącej działalności operacyjnej Emitenta.

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

Nie dotyczy. Emitent nie publikował prognoz finansowych.

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 01.07.2026 r. do 30.09.2026 r., Emitent podejmował w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, poprzez inicjatywy nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

W III kwartale 2026 r. Emitent poniósł nakłady na wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań związanych z rozwojem systemu do obsługi klientów CRM w kwocie 41.943,00 zł.

## 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 Grupy Kapitałowej.

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 Grupy Kapitałowej.

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 Grupy Kapitałowej.

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

Na dzień sporządzenia raportu struktura akcjonariatu Emitenta kształtuje się następująco:

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

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

Stan zatrudnienia przez Emitenta na dzień 30 września 2026 r.:

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