

**FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM
SPÓŁKA AKCYJNA**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2025 ROKU**

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 56.582 tys. PLN;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący stratę netto 1.244 tys. PLN;
- 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujące zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 1.402 tys. PLN;
- 5) sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 3.728 tys. PLN;
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Małgorzata Rosińska
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 20 marca 2026 r.

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa Spółki

Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna

Siedziba Spółki

00 – 867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 29

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

Spółce nadano numer statystyczny REGON 141621017 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 5272589498.

Spółka powstała poprzez przekształcenie Spółki Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Fundusz Hipoteczny Dom Spółka Akcyjna na podstawie Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 06.05.2011 r. Sąd wpisał zmianę do rejestru dnia 17.06.2011 r.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- zarządzanie portfelem nieruchomości,
- pozyskiwanie klientów na usługę hipoteki odwróconej,
- wypłacanie rent dożywotnich w zamian za przeniesienie prawa do nieruchomości.

2. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od dnia 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Natomiast dane porównawcze są za okres od dnia 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Spółka na bieżąco korzysta ze środków finansowych przekazywanych przez większościowego akcjonariusza w zależności od zakresu planowanych potrzeb.

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

4. ZNACZĄCE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) [„Ustawa”].

4.2. 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.

4.3. 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.

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

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.

4.4. Inwestycje

4.4.1. 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.

4.4.2. 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.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy, jednostka dokonuje wyceny nieruchomości w wartości godziwej z zastosowaniem zasady ostrożności. Wyceny w księgach Spółki są dokonywane przez Spółkę na podstawie wycen sporządzonych przez profesjonalny podmiot zewnętrzny zajmujący się określaniem wartości nieruchomości.

Wycena nieruchomości, dla których operaty szacunkowe określające ich wartość zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych w danym roku obrotowym, nastąpi na podstawie tych operatów.

4.5. 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.

4.6. Należności i zobowiązania

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

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 jest 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.

4.7. 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.

4.8. 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

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

4.9. 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.

4.10. Przepływy pieniężne

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

4.11. Przychody i koszty

4.11.1. 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).

4.11.2 Przychody z działalności podstawowej

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

- a) wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które powstają w momencie:
 - zawarcia umowy, gdy wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę z uwzględnieniem obciążenia dożywotnim prawem do nieruchomości jest większa niż szacowane do zapłaty zobowiązanie z tytułu renty dożywotniej oraz poniesione koszty bezpośrednio związane z zawarciem umowy,
 - wygaśnięcia obciążenia nieruchomości prawem dożywocia – wycena nieruchomości wg wartości dokonanej przez rzeczoznawcę bez obciążenia dożywotnim prawem służebności,
 - zmniejszania się wartości prawa obciążenia, z uwagi na upływ czasu, przez który nieruchomość byłaby obciążona,
 - wzrostu wartości nieruchomości,
- b) wyceny zobowiązań z tytułu rent dożywotnich, które powstają w sytuacji zmiany szacunków. W szczególności zmiany będą dotyczyć:
 - okresu trwania wypłat z tytułu renty,
 - wartości rewaloryzacji uzależnionej od wzrostu wskaźnika cen.
- c) sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. wynik na sprzedaży – kwota netto należna od nabywcy nieruchomości jest wyższa niż wycena dokonana przez rzeczoznawcę.

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

4.11.2. 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.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN). Dane w sprawozdaniu finansowym zaprezentowano w zaokrągleniu do tysięcy PLN (tys. PLN), chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej. Ewentualne zaistniałe różnice w wysokości 1 tys. PLN przy sumowaniu pozycji zaprezentowanych w notach objaśniających wynikają z przyjętych zaokrągleń.

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

AKTYWA		Na koniec 2025-12	Dane przekształcone 2024-12
A	AKTYWA TRWAŁE	56 374	52 202
I	Wartości niematerialne i prawne	1 304	1 152
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2	Wartość firmy	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	116	129
4	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 188	1 023
II	Rzeczowe aktywa trwałe	59	159
1	Środki trwałe	59	159
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b	budynki , lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c	urządzenia techniczne i maszyny	14	16
d	środki transportu	45	143
e	inne środki trwałe	-	-
2	Środki trwałe w budowie	-	-
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III	Należności długoterminowe	119	127
1	Od jednostek powiązanych	-	-
2	Od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Od pozostałych jednostek	119	127
IV	Inwestycje długoterminowe	54 892	50 764
1	Nieruchomości	54 892	50 764
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	-	-
b	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 odroczonego podatku dochodowego	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B	AKTYWA OBROTOWE	208	3 916
I	Zapasy	-	-
1	Materiały	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3	Produkty gotowe	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

4	Towary	-	-
5	Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
II	Należności krótkoterminowe	101	85
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, w 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	101	85
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	2	5
c	inne	99	80
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	27	3 765
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	27	3 765
a	w jednostkach powiązanych	-	-
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	-	-
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b	w pozostałych jednostkach	-	9
	-udziały lub akcje	-	-
	-inne papiery wartościowe	-	-
	-udzielone pożyczki	-	9
	-inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	27	3 756
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	27	3 756
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80	66
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem		56 582	56 118

Warszawa, 20.03.2026 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Małgorzata Rosińska
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Bilans

PASYWA		Na koniec 2025-12	Dane przekształcone 2024-12
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	25 609	27 011
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	10 080	1 600
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	60 469	69 102
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-
V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 43 696	- 43 273
VIII	Zysk (strata) netto	- 1 244	- 418
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)	-	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	30 973	29 107
I	Rezerwy na zobowiązania	745	688
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	109	34
	- długoterminowa	33	-
	- krótkoterminowa	76	34
3	Pozostałe rezerwy	636	654
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	636	654
II	Zobowiązania długoterminowe	22 998	24 736
1	Wobec jednostek powiązanych	-	-
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	22 998	24 736
a	kredyty i pożyczki	-	1 143
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	-	130
d	zobowiązania wekslowe	-	-
e	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	22 998	23 463
f	inne	-	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 222	3 640
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3 000	-
a	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	3 000	-
2	Zobowiązania 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	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 219	3 637
a	kredyty i pożyczki	-	-
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

c	inne zobowiązania finansowe	129	57
d	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	3 270	3 079
e	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	742	436
	- do 12 miesięcy	742	436
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
f	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
g	zobowiązania wekslowe	-	-
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	66	48
i	z tytułu wynagrodzeń	-	-
j	inne	12	17
3	Fundusze specjalne	3	3
IV	Rozliczenia międzyokresowe	8	43
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	8	43
	długoterminowe	-	-
	krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem		56 582	56 118

Warszawa, 20.03.2026 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Małgorzata Rosińska
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek zysków i strat

Wariant porównawczy	Na koniec 2025-12	Dane przekształcone 2024-12
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi (I+II+III+IV)	13 401	18 586
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
V. Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 781	7 229
VI. Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	2 154	10 639
VII. Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	3 466	718
B. Koszty działalności operacyjnej	14 245	18 278
I. Amortyzacja	216	176
II. Zużycie materiałów i energii	278	277
III. Usługi obce	3 083	2 982
IV. Podatki i opłaty, w tym:	64	53
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 789	1 856
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	262	288
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 176	4 330
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
IX. Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywotnich	1 804	2 373
X. Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 854	5 597
XI. Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywotnich	1 683	246
XII. Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	36	100
C. Zysk / Strata ze sprzedaży (A-B)	- 844	308
D. Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III)	992	1 400
I. Zysk ze rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	25	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	967	1 400
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 433	1 180
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	1 433	1 180
F. Zysk / Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 1 285	528
G. Przychody finansowe	85	102
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II. Odsetki, w tym:	80	64
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja aktywów finansowych	5	-
V. Inne	-	38
H. Koszty finansowe	44	1 048
I. Odsetki, w tym:	29	1 047
- dla jednostek powiązanych	-	938
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostek powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	15	1
I. Zysk / Strata brutto (F+G-H)	- 1 244	- 418
J. Podatek dochodowy	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L. Zysk / Strata netto (I-J-K)	- 1 244	- 418

Warszawa, 20.03.2026 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Małgorzata Rosińska
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Na koniec 2025-12	Dane przekształcone 2024-12
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	27 011	9 776
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	27 011	9 776
1. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	1 600	1 150
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	8 480	450
a) zwiększenie (z tytułu)	8 480	450
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	450
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 080	1 600
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
3. Akcje własne na początek okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	69 102	47 069
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	8 633	22 033
a) zwiększenie (z tytułu)	-	22 033
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	22 033
- z podziału zysku	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	8 633	-
- pokrycie straty z roku poprzedniego	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- inne	8 633	-
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	60 469	69 102
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	43 691	38 443
- korekty błędów podstawowych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	43 273	38 443
a) zwiększenie (z tytułu)	423	4 977
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	418	4 977
- inne	5	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	147
- pokrycie straty zyskiem z ubiegłego roku	-	147
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	43 696	43 273
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	43 696	43 273
8. Wynik netto	1 244	418
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	1 244	418
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	25 609	27 011
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokryciu straty)	25 609	27 011

Warszawa, 20.03.2026 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Małgorzata Rosińska
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Rachunek przepływów pieniężnych		Na koniec 2025-12	Dane przekształcone 2024-12
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
A.			
I.	Zysk (strata) netto	- 1 244	- 418
II.	Korekty razem:	- 9 331	- 11 132
	1. Amortyzacja	216	176
	2. Odpisy wartości firmy	-	-
	3. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
	4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	- -	16
	5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	- 51	1 126
	6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	- 10 123	12 776
	7. Zmiana stanu rezerw	57	6
	8. Zmiana stanu zapasów	-	-
	9. Zmiana stanu należności	- 16	29
	10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	662	342
	11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 48	51
	12. Inne korekty z działalności operacyjnej	- 28	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 10 575	- 11 550
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
B.			
I.	Wpływy	6 661	6 451
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 563	6 420
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	90	31
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	90	31
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	9	-
	- odsetki	80	31
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	4. Inne wpływy inwestycyjne	8	-
II.	Wydatki	269	715
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	11	172
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	258	515
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
	a) w jednostkach powiązanych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach	-	-
	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
	4. Dywid. i inne udziały w zys wypł. udział (akcji) mniej	-	-
	5. Inne wydatki inwestycyjne	-	28
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	6 392	5 736
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
C.			
I.	Wpływy	3 000	30 824
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	22 483
	2. Kredyty i pożyczki	-	341
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
	4. Inne wpływy finansowe	3 000	8 000
II.	Wydatki	2 546	22 187
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	130	-
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	106

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	18 100
	6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	2 307	2 974
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	80	57
	8. Odsetki	29	950
	9. Inne wydatki finansowe	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	454	8 637
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-	3 729
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-	3 729
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 756	933
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	27	3 756
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Warszawa, 20.03.2026 r.

Robert Majkowski
Prezes Zarządu

Małgorzata Rosińska
Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Głuchowska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

W dniu 16 grudnia 2025 r, na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, Spółka połączyła się ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001014257, NIP: 5273037772, REGON: 524230059, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł opłaconym w całości („spółka Przejmowana”). Spółka Przejmowana świadczyła usługę hipoteki odwróconej.

Połączenie spółek nastąpiło przez przeniesienie całego majątku spółki Przejmowanej na Spółkę. W wyniku połączenia spółka Przejmowana została rozwiązana bez przeprowadzenia likwidacji.

Z uwagi na fakt, że Spółka posiadała 100 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Przejmowanej zastosowanie miał art. 515¹ Ksh, udziałowcom spółki Przejmowanej nie były przyznane akcje Spółki, połączenie zostało rozliczone metodą udziałów.

DANE PRZEKSZTAŁCONE POŁĄCZONYCH SPÓŁEK.

AKTYWA

Poz	Nazwa pozycji	FHD SA 31.12.2024	FHD PLUS 31.12.2024	Razem	Wyłączenia	Dane przekształcone
A	Aktywa trwałe	47 635	4 567	52 202		52 202
I	Wartości niematerialne i prawne	1 152	-	1 152	-	1 152
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-	-
2	Wartość firmy	-	-	-	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	129	-	129	-	129
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	1 022	-	1 022	-	1 023
II	Rzeczowe aktywa trwałe	159	-	159	-	159
1	Środki trwałe	159	-	159	-	159
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	-	-	-
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-	-	-	-
c)	urządzenia techniczne i maszyny	16	-	16	-	16
d)	środki transportu	143	-	143	-	143
e)	inne środki trwałe	-	-	-	-	-
2	Środki trwałe w budowie	-	-	-	-	-
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-	-
III	Należności długoterminowe	127	-	127	-	127
1	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
3	Od pozostałych jednostek	127	-	127	-	127
IV	Inwestycje długoterminowe	46 197	4 567	50 764	-	50 764

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

1	Nieruchomości	46 197	4 567	50 764	-	50 764
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
-	udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
b)	W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
-	udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
c)	w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
-	udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	-	-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-
B	Aktywa obrotowe	5 847	1 035	6 882	-2 966	3 916
I	Zapasy	-	-	-	-	-
1	Materiały	-	-	-	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-	-	-	-
3	Produkty gotowe	-	-	-	-	-
4	Towary	-	-	-	-	-
5	Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	-	-	-
II	Należności krótkoterminowe	306	19	325	-240	85
1	Należności od jednostek powiązanych	240	-	240	-240	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	240	-	240	-240	-
-	do 12 miesięcy	240	-	240	-240	-
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b)	inne	-	-	-	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	-	-	-	-
-	do 12 miesięcy	-	-	-	-	-
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b)	inne	-	-	-	-	-
3	Należności od pozostałych jednostek	66	19	85	-	85
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 tytułów publicznoprawnych	4	0	5	-	5
c)	inne	61	19	80	-	80
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-
III	Inwestycje krótkoterminowe	5 475	1 016	6 491	-2 726	3 765
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 475	1 016	6 491	-2 726	3 765
a)	w jednostkach powiązanych	2 726	-	2 726	-2 726	-
-	udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	2 726	-	2 726	-2 726	-
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	9	-	9	-	9
-	udziały lub akcje	-	-	-	-	-
-	inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	9	-	9	-	9
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 739	1 016	3 756	-	3 756
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 739	1 016	3 756	-	3 756
-	inne środki pieniężne	-	-	-	-	-
-	inne aktywa pieniężne	-	-	-	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66	-	66	-	66
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	-	-	-
D	Udziały (akcje) własne	-	-	-	-	-
Suma		53 482	5 602	59 084	-2 966	56 118

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

PASYWA

Poz	Nazwa pozycji	FHD SA 31.12.2024	FHD PLUS 31.12.2024	Razem	Wyłączenia	Dane przekształcone
A	Kapitał (fundusz) własny	27 163	-152	27 011	-	27 011
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 600	5	1 605	-5	1 600
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	69 102	-	69 102	-	69 102
-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-	-	-	-
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-	-	-
-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-	-	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-	-	-	-
-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-	-	-	-
-	na udziały (akcje) własne	-	-	-	-	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-43 595	147	-43 448	175	-43 273
VI	Zysk (strata) netto	56	-303	-248	-170	-418
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 319	5 754	32 073	-2 966	29 107
I	Rezerwy na zobowiązania	688	-	688	-	688
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	34	-	34	-	34
-	długoterminowa	-	-	-	-	-
-	krótkoterminowa	34	-	34	-	34
	Pozostałe rezerwy	654	-	654	-	654
-	długoterminowe	-	-	-	-	-
-	krótkoterminowe	654	-	654	-	654
II	Zobowiązania długoterminowe	22 054	2 682	24 735	-	24 736
1	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	22 054	2 682	24 735	-	24 730
a)	kredyty i pożyczki	-	1 143	1 143	-	1 143
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
c)	inne zobowiązania finansowe	130	-	130	-	130
d)	zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-
e)	inne	-	-	-	-	-
f)	zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	21 924	1 539	23 464	-	23 464
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 534	3 072	6 606	-2 966	3 640
	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	2 966	2 966	-2 966	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	240	240	-240	-
-	do 12 miesięcy	-	240	240	-240	-
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

	b) inne	-	2 726	2 726	-2 726	-
2	Zobowiązania 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	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 531	106	3 637		3 637
	a) kredyty i pożyczki	-	-	-		-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-		-
	c) inne zobowiązania finansowe	57	-	57		57
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	417	19	436		436
	- do 12 miesięcy	417	19	436		436
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-		-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	-	-		-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-		-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	48	0	48		48
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	-	-		-
	i) inne	17	0	17		17
	j) zob. fin. z tyt. zawartych um. dożywocia	2 992	87	3 079		3 079
4	Fundusze specjalne	3	-	3		3
IV	Rozliczenia międzyokresowe	43	-	43		43
	1 Ujemna wartość firmy	-	-	-		-
	2 Inne rozliczenia międzyokresowe	43	-	43		43
	- długoterminowe	-	-	-		-
	- krótkoterminowe	43	-	43		43
Suma		53 482	5 602	59 084	-2 966	56 118

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Poz	Nazwa pozycji	FHD SA 31.12.2024	FHD PLUS 31.12.2024	Razem	Wyłączenia	Dane przekształcone
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	18 736	1 390	20 126	-1 540	18 586
-	od jednostek powiązanych	1 540	-	1 540	-1 540	-
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 540	-	1 540	-1 540	-
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	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

V	Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 887	1 342	7 229	-	7 229
VI	Zyski z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywnych	10 591	48	10 639	-	10 639
VII	Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	718	-	718	-	718
B	Koszty działalności operacyjnej	17 958	1 549	19 507	-1 230	18 278
I	Amortyzacja	176	-	176	-	176
II	Zużycie materiałów i energii	277	-	277	-	277
III	Usługi obce	2 819	1 394	4 212	-1 230	2 982
IV	Podatki i opłaty, w tym:	50	3	53	-	53
	- podatek akcyzowy	-	-	-	-	-
V	Wynagrodzenia	1 856	-	1 856	-	1 856
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	288	-	288	-	288
	- emerytalne	-	-	-	-	-
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 322	8	4 330	-	4 330
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-	-
IX	Koszty odsetek od zob. z tyt. rent dożywnych	2 272	101	2 373	-	2 373
X	Straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	5 575	22	5 597	-	5 597
XI	Straty z wyceny zobowiązań z tyt. rent dożywnych	246	-	246	-	246
XII	Straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	77	23	100	-	100
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	778	-160	618	-	308
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 412	0	1 412	-11	1 400
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-
II	Dotacje	-	-	-	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-	-
IV	Inne przychody operacyjne	1 412	0	1 412	-11	1 400
E	Pozostałe koszty operacyjne	1 180	-	1 180	-	1 180
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-	-
III	Inne koszty operacyjne	1 180	-	1 180	-	1 180
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 010	-160	850	-	528
G	Przychody finansowe	152	70	222	-119	102
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-	-
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-	-	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-	-	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
II	Odsetki, w tym:	150	33	183	-119	64
	- od jednostek powiązanych	119	-	119	-119	-
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

V	Inne	1	37	38		38
H	Koszty finansowe	1 106	214	1 319	-271	1 048
I	Odsetki, w tym:	954	213	1 167	-119	1 047
	- dla jednostek powiązanych	938	119	1 058	-119	938
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	152	-	152	-152	-
IV	Inne	-	1	1	-	1
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	56	-303	-248		-418
J	Podatek dochodowy	-	-	-	-	-
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-	-
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	56	-303	-248	-170	-418

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Poz	Nazwa pozycji	FHD SA 31.12.2024	FHD PLUS 31.12.2024	Razem	Wyłączenia	Dane przekształcone
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	9 454	152	9 606	170	9 776
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-		-	
	- korekty błędów	-	-		-	
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	9 454	152	9 606	170	9 776
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1 150	5	1 155	-5	1 150
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	450	-	450	-	450
	a) zwiększenie (z tytułu)	450	-	450	-	450
	- wydania udziałów (emisji akcji)	450	-	450	-	450
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-	-
	- umorzenia udziałów (akcji)	-	-	-	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1 600	5	1 605	-5	1 600
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-	-	-	-
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-	-	-	-
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-	-	-	-
3.	Akcje własne na początek okresu	-	-	-	-	-
3.1.	Akcje własne na koniec okresu	-	-	-	-	-
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	47 069		47 069	-	47 069
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	22 033	-	22 033	-	22 033
	a) zwiększenie (z tytułu)	22 033	-	22 033	-	22 033
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	22 033	-	22 033	-	22 033
	- z podziału zysku	-	-	-	-	-
	- inne	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-	-
	- pokrycie straty z roku poprzedniego	-	-	-	-	-
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-	-
	- inne	-	-	-	-	-
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	69 102	-	69 102	-	69 102
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-	-	-
5.1.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-	-	-
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-	-
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	-	-	-
	a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-	-
	- wpłacone lecz nie zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego	-	-	-	-	-
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-	-
	- zarejestrowanie podwyższenia kapitału podstawowego	-	-	-	-	-
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-	-
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-38 443	-	-38 443	-	-38 443
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	-	-	-	-	-
	- pokrycie straty	-	-	-	-	-
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-	-
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	-38 443	-	-38 443	-	-38 443
	- korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-38 443	-	-38 443	-	-38 443
	a) zwiększenie (z tytułu)	-5 151	-	-5 151	175	-4 977
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-5 151	-	-5 151	175	-4 977
	- inne	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

b) zmniejszenie (z tytułu)	-	147	147	-	147
- pokrycie straty zyskiem z ubiegłego roku	-	147	147	-	147
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-43 595	147	-43 448	175	-43 273
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-43 595	147	-43 448	175	-43 273
8. Wynik netto	56	-303	-248	-170	-418
a) zysk netto	56	-	56	-56	-
b) strata netto	-	-303	-303	-114	-418
c) odpisy z zysku	-	-	-	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	27 163	-152	27 011	-	27 011
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	27 163	-152	27 011	-	27 011

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poz	Nazwa pozycji	FHD SA 31.12.2024	FHD PLUS 31.12.2024	Razem	Wyłączenia	Dane przekształcone
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I.	Zysk (strata) netto	56	-303	-248	170	-418
II.	Korekty razem	-10 039	-1 263	-11 302	-170	-11 132
1	Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-	-
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-
3	Amortyzacja	176	-	176	-	176
4	Odpis wartości firmy	-	-	-	-	-
5	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-	-	-	-
6	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-16	-16	-	-16
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	914	213	1 126	-	1 126
8	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-11 280	-1 345	-12 625	152	-12 776
9	Zmiana stanu rezerw	6	-334	-328	-322	-6
10	Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-	-
11	Zmiana stanu należności	-247	-19	-266	-237	-29
12	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	342	238	580	237	342
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	51	-	51	-	51
14	Inne korekty działalności operacyjnej	-	-	-	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-9 983	-1 567	-11 550	-	-11 550
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
I.	Wpływy	6 071	380	6 451	-	6 451
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	6 040	380	6 420	-	6 420
3	Z aktywów finansowych, w tym:	31	-	31	-	31
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

b) w pozostałych jednostkach	31	-	31	-	31
- zbycie aktywów finansowych,	-	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-	-
- odsetki	31	-	31	-	31
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-	-
II. Wydatki	3 267	-	3 267	2 551	715
1 Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	172	-	172	-	172
2 Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	515	-	515	-	515
3 Na aktywa finansowe, w tym:	2 551	-	2 551	2 551	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 551	-	2 551	2 551	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-	-
4 Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-	-	-	-
5 Inne wydatki inwestycyjne	28	-	28	-	28
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 804	380	3 184	-	5 736
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
I. Wpływy	30 483	2 892	33 375	2 551	30 824
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	22 483	-	22 483	-	22 483
2 Kredyty i pożyczki	-	2 892	2 892	2 551	341
3 Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
4 Inne wpływy finansowe	8 000	-	8 000	-	8 000
II. Wydatki	20 989	1 198	22 187	-	22 187
1 Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-	-	-	-
2 Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-	-
3 Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-	-
4 Spłaty kredytów i pożyczek	-	106	106	-	106
5 Wykup dłużnych papierów wartościowych	18 100	-	18 100	-	18 100
6 Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 888	1 087	2 974	-	2 974
7 Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	57	-	57	-	57
8 Odsetki	944	6	950	-	950
9 Inne wydatki finansowe	-	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	9 494	1 694	11 188	-	8 637
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	2 315	507	2 822	-	2 823
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	2 315	507	2 822	-	2 823

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	424	509	933	-	933
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	2 739	1 016	3 756	-	3 756
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-	-	-

1 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO, W TYM O RODZAJU POPEŁNIONEGO BŁĘDU ORAZ KWOCIE KOREKTY

Nie dotyczy

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

Nie wystąpiły.

3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<u>Wartość początkowa</u>					
Saldo otwarcia	-	-	446	1 022	1 469
Zwiększenia, w tym:	-	-	92	258	349
Nabycie	-	-	-	258	258
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	92	-	92
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	92	92
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	92	92
Saldo zamknięcia	-	-	538	1 188	1 726
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	317	-	317
Zwiększenia, w tym:	-	-	105	-	105
Amortyzacja okresu	-	-	105	-	105
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Saldo zamknięcia	-	-	422	-	422
<u>Wartość netto</u>	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	129	1 022	1 151
Saldo zamknięcia	-	-	116	1 188	1 304

4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii *	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>							
Saldo otwarcia	-	-	130	705	6	-	841
Zwiększenia, w tym:	-	-	11	-	-	-	11
Nabycie	-	-	11	-	-	-	11
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	141	705	6	-	852
<u>Umorzenie</u>							
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	114	562	6	-	682
Odpisy amortyzacyjne	-	-	114	562	6	-	682
Zwiększenia, w tym:	-	-	13	98	-	-	111
Amortyzacja okresu	-	-	13	98	-	-	111
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	127	660	6	-	793
<u>Wartość netto</u>	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	16	143	-	-	159
Saldo zamknięcia	-	-	14	45	-	-	59

* inwestycje w obce budynki

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

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

5 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Dane w poniższej tabeli zaprezentowano w PLN.

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	50 764 217,38	-	0,90	-	50 764 218,28
Wartość brutto	50 764 217,38	-	-	-	50 764 217,38
Zwiększenia, w tym:	11 006 798,59	-	-	-	11 006 798,59
Nabycie	5 678 311,40	-	-	-	5 678 311,40
Aktualizacja wartości	5 115 029,41	-	-	-	5 115 029,41
Inne	213 457,78	-	-	-	213 457,78
Zmniejszenia, w tym:	6 878 563,50	-	-	-	6 878 563,50
Sprzedaż	3 258 276,11	-	-	-	3 258 276,11
Aktualizacja wartości	2 795 261,49	-	-	-	2 795 261,49
Zwrot nieruchomości	825 025,90	-	-	-	825 025,90
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia,	54 892 452,47	-	0,90	-	54 892 453,37
z tego:					
Wartość brutto	54 892 452,47	-	0,90	-	54 892 453,37

6 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosił 10.080.000,00PLN i był podzielony na 16.000.000,00 akcji o wartości nominalnej 0,63 PLN każda.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
Total FIZ	14 605 387	14 605 387	0,63	91,28%
Pozostali	1 394 613	1 394 613	0,63	8,72%
Razem	16 000 000	16 000 000	0,63	100,00%

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

7 PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU POKRYCIA STRATY

Zarząd proponuje, aby stratę w wysokości 1.244 tys. PLN za rok obrotowy kończący się 31.12.2025 r. pokryć zyskami z lat przyszłych.

8 REZERWY

	Rezerwa na świadczenia emerytalne i rentowe	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na świadczenia urlopowe	Rezerwa na badanie SF	Sprawy sądowe	Razem
Stan na 01.01.2025	0	0	34	44	609	688
Zwiększenia	16	62		27		105
Wykorzystanie			4	44		48
Rozwiązanie						
Stan na 31.12.2025 tym:	16	62	30	27	609	745
Długoterminowe	4	28	0	0	0	33
Krótkoterminowe	12	34	30	27	609	712

9 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Spółka nie dokonywała w 2025 r. i w 2024 r. odpisów aktualizujących.

10 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności	do 1 roku	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	3 399	6 129	5 414	11 455	26 397
a) kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe	-	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, w tym:	-	-	-	-	-
- krótkoterminowe*	-	-	-	-	-
- długoterminowe*	-	-	-	-	-
c) z tytułu leasingu finansowego, w tym:	129	-	-	-	129
- krótkoterminowe	129	-	-	-	129
- długoterminowe	-	-	-	-	-
d) zob. fin. z tyt. zawartych umów dożywocia, w tym:	3 270	6 129	5 414	11 455	26 268
-krótkoterminowe	3 270	-	-	-	3 270
-długoterminowe	-	6 129	5 414	11 455	22 998
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	3 399	-	-	-	3 399
Zobowiązania długoterminowe, razem	-	6 129	5 414	11 455	22 998

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

11 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31.12.2025	31.12.2024
Ubezpieczenia	9	7
Składki członkowskie	13	13
Najem pomieszczeń za styczeń kolejnego roku	40	39
Pozostałe	18	6
Razem krótkoterminowe	80	66
Rozliczenia międzyokresowe czynne, razem	80	66

12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

W Spółce w 2025 r. i w 2024 r. nie wystąpiły rozliczenia międzyokresowe bierne.

13 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Spółka była poręczycielem zobowiązań spółki zależnej Fundusz Hipoteczny Dom Plus Sp. z o. o. wynikających z umowy pożyczki „Home reversions credit facility”. Całość zobowiązań z tytułu pożyczki została spłacona w kwietniu 2025 rok.

Obecnie majątek Spółki nie stanowi zabezpieczeń zobowiązań.

14 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Spółka jest stroną postępowań, w których Powodowie wnoszą o stwierdzenie przez Sąd nieważności zawartych umów renty odpłatnej/umów o dożywocie. Łączna kwota przedmiotu sporu z dwóch pozwów została w pozwach określona na 609 tys. PLN. Na dwie sprawy sądowe spółka utworzyła rezerwę w kwocie PLN 609 tys. PLN.

15 STRUKTURA SPRZEDAŻY

Dane w poniższej tabeli zaprezentowano w PLN.

	za okres 01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.	za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.
Struktura terytorialna		
Kraj	13 401 108,95	18 585 168,88
Poza terytorium kraju	-	-
Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7 780 724,28	7 228 807,44
Zyski z wyceny zob. z tyt. rent dożywotnich	2 154 087,37	10 638 752,44

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	3 466 297,30	717 609,00
Sprzedaż usług pozostałych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	13 401 108,95	18 585 168,88

16 WYSOKOŚĆ I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ŚRODKI TRWAŁE

Nie występują.

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

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

18 PODATEK DOCHODOWY

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

	za okres	
	01.01.2025 r. –	31.12.2025 r.
(-)Strata / (+)Zysk brutto	-	1 244
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania		10 756
Naliczone odsetki		-
Wyceny		9 935
Niezrealizowane różnice kursowe		-
Akt. aktywa inwestycyjnego		5
Rozwiązane umowy		811
Inne		5
Przychody zaliczone do dochodu do opodatkowania		3 333
Zapłacone odsetki		-
Sprzedaż inwestycji		3 333
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych		1 328
Koszty sprzedanych inwestycji		1 283
Zapłacone raty leasingowe		45
Zapłacone odsetki		-
Badanie sf za rok poprzedni		-
Wykorzystana rezerwa urlopową		-
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu		7 859
Rezerwa na koszty		-
Rezerwa na świadczenia pracownicze		78
Amortyzacja		84
Odpis aktualizacyjny		-
Naliczone odsetki		22
Odsetki budżetowe		1
Odsetki od leasingu finansowego		6
Składki członkowskie		61
Reprezentacja		32
Inne koszty (nkup)		8
Niezrealizowane różnice kursowe		33

FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok kończący się dnia 31 grudnia 2025 roku

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Limitowane wydatki na samochody osobowe	19
Rozwiązane umowy	1 173
Wyceny	6 341
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	- 2 136
Straty z lat poprzednich	-
Stawka podatkowa	9%
Podatek dochodowy (bieżące zobowiązanie)	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-
Podatek dochodowy - razem	-

19 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok kończący się 31.12.2025	Rok kończący się 31.12.2024
Zarząd	2	2
Pracownicy administracji	9	10
Zatrudnienie, razem	11	12

20 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I RAD NADZORCZYCH

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2025	Rok kończący się 31.12.2024
Zarząd Spółki	600	618
Rada Nadzorcza	11	8
Wynagrodzenia, razem	611	626

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

Wynagrodzenia	Rok kończący się 31.12.2025	Rok kończący się 31.12.2024
Badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	27	44
Inne usługi poświadczające	61	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Wynagrodzenia, razem	88	44

22 WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU.

(wszystkie dane liczbowe w tys. PLN)

Nie dotyczy.

23 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a. Transakcje ze spółkami powiązanymi

	2025	2024
		Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o. o.
Zakupy	nd	-
Sprzedaż	nd	1 552
Należności z wyjątkiem pożyczek	nd	240
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	nd	-

b. Istotne transakcje ze spółkami powiązanymi zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Nie dotyczy.

24 INFORMACJE O POŁĄCZENIU

Na podstawie art. 491, 492 § 1 pkt 1 oraz art. 506 Kodeksu spółek handlowych, w dniu 16 grudnia 2025 r. Spółka połączyła się ze spółką zależną Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

25 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI SPÓŁKI

Nie dotyczy.

26 Odstąpienie od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

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

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie dostrzega wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie i konfliktu, który wybuchł na Bliskim Wschodzie na rozwój i wyniki Spółki, ale uznał, że może on mieć wpływ na wyniki finansowe w przyszłości, więc wymaga dodatkowych ujawnień.

Zarząd na bieżąco analizuje zdarzenia, które mogą oddziaływać negatywnie na sytuację majątkową oraz wynik finansowy Emitenta i podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ich skutków dla Spółki i jej Akcjonariuszy.