OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z WYKONANIA USŁUGI ATESTACYJNEJ BADANIA PLANU POŁĄCZENIA SPÓŁEK

Fundusz Hipoteczny DOM S.A.
Aleja Jana Pawła II nr 29,00-867 Warszawa
(jako spółka „Przejmująca”)

oraz

Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o.
Aleja Jana Pawła II nr 29,00-867 Warszawa
(jako spółka „Przejmowana”)

Misters Audytor Adviser Spółka z o. o.
Warszawa, 7 listopada 2025 roku

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania Planu połączenia Funduszu Hipotecznego DOM S.A. (jako spółki „Przejmującej") oraz Funduszu Hipotecznego DOM PLUS Sp. z o.o. (jako spółki „Przejmowanej")

dla:

SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

ORAZ

SPÓŁEK: - FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA

- FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM PLUS
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Zakres usługi

Stosownie do postanowień Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 listopada w sprawie sygn. akt WA.XIII Ns-Rej.KRS 61071/25/778, Magdalena Giedrojć-Juraha, dalej *„biegły rewident",* numer w rejestrze 10296, wykonujący zawód w imieniu Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704, dalej *„firma audytorska"* przeprowadziła badanie załączonego planu połączenia (dalej *„Plan połączenia"*) Funduszu Hipotecznego DOM S.A. (jako spółki „Przejmującej") oraz Funduszu Hipotecznego DOM PLUS Sp. z o.o. (jako spółki „Przejmowanej"), (łącznie zwane *„Spółkami"*).

Zarządy łączących się Spółek sporządziły Plan połączenia wraz z załącznikami w celu spełnienia wymogów art.498 i nast. Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2024 r. poz. 18 z poźn. zm,, dalej KSH).

Określenie kryteriów

Kryteria zgodnie z którymi powinien zostać sporządzony Plan połączenia oraz szczegółowe rozwiązania przyjęte do jego sporządzenia zostały wskazane w Planie połączenia, dalej *„Podstawa sporządzenia”.*

Odpowiedzialność Zarządów łączących się Spółek

Za poprawne i rzetelne sporządzenie Planu połączenia wraz z załącznikami zgodnie z art.499 KSH odpowiedzialne są Zarządy łączących się Spółek. Odpowiedzialność ta obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej, który Zarządy łączących się Spółek uznają za niezbędny, aby umożliwić sporządzenie Planu połączenia wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Biegły rewident jest odpowiedzialny za zbadanie Planu połączenia w zakresie poprawności i rzetelności zgodnie z art.499 KSH i wydanie na podstawie uzyskanych dowodów niezależnej opinii z wykonanej usługi atestacyjnej dającej racjonalna pewność.

W trakcie przygotowywania opinii przyjęto założenie, że wszelkie udostępnione nam, omawiane z nami lub publicznie dostępne informacje finansowe i inne są rzetelne i kompletne.

W szczególności, badanie Planu połączenia polegało na sprawdzeniu zgodności Planu połączenia pod względem formalnym oraz jego kompletności i rzetelności.

Badanie planu połączenia polegało w szczególności na wykonaniu następujących czynności:

- sprawdzenia czy Plan połączenia zawiera co najmniej elementy i informacje wymagane przepisami art. 499 KSH,
- sprawdzenia czy załączniki do Planu połączenia są zgodne z KSH,
- sprawdzenia, czy stosunek wymiany udziałów i akcji, o którym mowa w art. 499 § 1 pkt 2 KSH został ustalony należycie,
- wskazania metod użytych dla określenia proponowanego w Planie połączenia stosunku wymiany udziałów i akcji oraz ocena ich zasadności,
- ustalenia, czy wystąpiły szczególne trudności związane z wyceną udziałów i akcji łączących się Spółek,

Biegły rewident wykonał badanie Planu połączenia zgodnie z regulacjami Krajowego standardu usług atestacyjnych innych niż badanie i przegląd 3000 (Z) (dalej KSUA 3000 (Z)) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych, przyjętego uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z 8 kwietnia 2019 r., zmienionego uchwałą nr 1107/15a/2020 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 września 2020 r. oraz uchwałą 2731/50a/2023 z dnia 5 maja 2023 r.

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że Plan połączenia został przygotowany, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo, zgodnie z Podstawą sporządzenia.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie Planu połączenia przeprowadzone zgodnie z KSUA 3000 (Z) zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur podczas badania Planu połączenia zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oceny ryzyka wystąpienia w Planie połączenia istotnych zniekształceń wskutek celowych działań bądź błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka biegły rewident uwzględnia kontrolę wewnętrzną związaną z przygotowaniem Planu połączenia, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur, nie zaś w celu wyrażenia wniosku na temat skuteczności jej działania.

Przeprowadzone przez biegłego rewidenta procedury dotyczące sprawozdań finansowych sporządzonych dla celów planu połączenia nie miały charakteru badania lub przeglądu sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.). wyrażona przez biegłego rewidenta opinia z badania Planu połączenia nie stanowi opinii niezależnego biegłego rewidenta w rozumieniu art. 83 ust.3 pkt 8 ustawy z dnia 11 maja 2017 o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1035 z późn.zm.). Na skutek powyższego nie ponosimy odpowiedzialności za informacje zaczerpnięte ze sprawozdania finansowego dołączonego do Planu połączenia.

Wymogi etyczne, w tym niezależność

Wykonując badanie planu połączenia biegły rewident i firma audytorska pozostali niezależni od łączących się Spółek zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)" przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., („Kodeks etyki"), oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do usług atestacyjnych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki.

Wymogi kontroli jakości

Firma audytorska stosuje Międzynarodowe Standardy Kontroli Jakości przyjęte jako Krajowe Standardy Kontroli Jakości uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/1/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości i zgodnie z nimi utrzymuje kompleksowy System Kontroli Jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Opinia biegłego rewidenta

Uważamy, że uzyskane przez mnie dowody badania stanowią wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii.
Na podstawie wykonywanych procedur, moim zdaniem, we wszystkich istotnych aspektach Plan połączenia został sporządzony poprawnie i rzetelnie, zgodnie z wymogami art. 499 KSH i zawiera wszelkie niezbędne elementy i załączniki.

Zarządy Spółek zaproponowały, aby połączenie nastąpiło w drodze przejęcia w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą.
Ze względu na fakt, że Spółka Przejmująca posiada 100 % udziałów z kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej, zastosowanie znajduje art. 515^1 KSH. Połączenie nastąpi bez wymiany udziałów Spółki Przejmowanej na akcje Spółki Przejmującej, o którym mowa w art. 499 § 1 pkt 2 KSH oraz bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

Zarządy łączących się spółek uznały, że właściwą metodą wyceny wartości majątku Spółki Przejmowanej będzie wycena księgowa dokonana w oparciu o wartości ujawnione w bilansie Spółki Przejmowanej sporządzonego na dzień 30 września 2025 roku. Zdaniem biegłego rewidenta zastosowana metoda jest zasadna.

Wartość bilansowa majątku (aktywów netto) Spółki Przejmowanej na dzień 30 września 2025 roku jest wartością ujemną i wynosi:
- Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. : - 995.798,79 zł,

Nie wystąpiły szczególne trudności związane z wyceną udziałów i akcji łączących się Spółek.

Niniejszą opinię należy czytać łącznie z Planem połączenia.

Ograniczenie wykorzystania

Niniejsza opinia z badania planu połączenia została sporządzona wyłącznie dla łączących się Spółek oraz dla Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i nie może być użyta w żadnym innym celu i przez jakąkolwiek inną stronę.

Działający w imieniu Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704, w imieniu której biegły rewident zbadał Plan połączenia.

Elektronicznie podpisany przez
MAGDALENA GIEDROJĆ-JURAHA
Data: 2025.11.07 14:15:41 +01'00'

Magdalena Giedrojć-Juraha, nr w rejestrze 10296

Warszawa, 7 listopada 2025 r.