SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
UZASADNIAJĄCE POŁĄCZENIE PRZEZ PRZEJĘCIE
FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM PLUS SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
PRZEZ FUNDUSZ HIPOTECZNY DOM SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 06 LISTOPADA 2025 R.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu spółki **Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,** przy Alei Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000389370, NIP: 5272589498, REGON: 141621017 („**Spółka Przejmująca**") zostało przygotowane na podstawie art. 501 § 1 Kodeksu spółek handlowych i ma na celu uzasadnienie połączenia przez przejęcie spółki **Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, przy Alei Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisanej 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 (**„Spółka Przejmowana**") przez Spółkę Przejmującą („**Połączenie**").

SPIS TREŚCI:

1. Podstawy prawne oraz uzasadnienie ekonomiczne Połączenia;
2. Skutki Połączenia dla wspólników, wierzycieli i pracowników;
3. Stosunek wymiany udziałów lub akcji lub innych papierów wartościowych, o których mowa w planie połączenia;
4. Szczególne trudności związane z wyceną udziałów lub akcji łączących się spółek.

Ad. 1. PODSTAWY PRAWNE ORAZ UZASADNIENIE EKONOMICZNE POŁĄCZENIA

I.

Fundusz Hipoteczny DOM PLUS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka Przejmowana") został zawiązany na potrzeby budowania portfela nieruchomości w oparciu o finansowanie pozyskane w ramach umowy pożyczki "Home reversions credit facility" (dalej HRCF), o czym Zarząd Spółki Przejmującej informował w kolejnych raportach giełdowych. Ze względu na rozwiązanie HRCF w dniu 04 kwietnia 2025 r. oraz dokonanie przez Spółkę Przejmowaną spłaty wszystkich zaciągniętych

w ramach ww. umowy pożyczek i odsetek od pożyczek, zasadnym ekonomicznie pozostaje połączenie obu podmiotów.

Ponadto połączenie Spółek będzie miało na celu uproszczenie struktury właścicielskiej. Będzie także dawało szereg korzyści Spółce Przejmującej (Fundusz Hipoteczny DOM S.A. z siedzibą w Warszawie) oraz akcjonariuszom/udziałowcom obu łączących się spółek, tj. m.in.:

1. synergia operacyjna - połączenie działalności funkcjonujących w ramach kilku podmiotów pozwoli na sprawniejsze zarządzanie;

2. konsolidacja składników majątkowych i obniżenie kosztów funkcjonowania;

3. minimalizacja ryzyka biznesowego związana z potencjalnym niepowodzeniem prowadzonej działalności.

Spółka Przejmująca będzie w stanie wykorzystać w pełni synergię kosztową. Długoterminowym efektem przejęcia będzie zwiększona efektywność działań, co znajdzie swoje odzwierciedlenie w szybszym osiągnięciu zysku podmiotu i jednoczesnym, wyższym poziomie generowanego zysku w kolejnych latach prowadzenia działalności.

Połączenie nie powinno wpłynąć ujemnie na prawa wierzycieli spółek łączących się.

II.

Zarząd Spółki Przejmującej oraz Zarząd Spółki Przejmowanej sporządzili wspólny plan połączenia („**Plan Połączenia**") zgodnie z Tytułem IV Działem I (*Łączenie się spółek*) Rozdziałem 1 (*Przepisy ogólne*) oraz Rozdziałem 2 (*Łączenie się spółek kapitałowych*) Kodeksu spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 18, dalej „**KSH**").

Spółka Przejmująca jest udziałowcem posiadającym 100 % udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej. Połączenie Spółek nastąpi w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, tj. przez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. W wyniku Połączenia Spółka Przejmowana zostanie rozwiązana bez przeprowadzenia likwidacji. Połączenie Spółek nastąpi bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

Ad. 2. SKUTKI POŁĄCZENIA DLA WSPÓLNIKÓW, WIERZYCIELI I PRACOWNIKÓW

I. Spółka Przejmowana

Spółka Przejmowana nie zatrudnia pracowników. Ponadto, nie stosuje się form uczestnictwa pracowników (i nie będą one stosowane przed zarejestrowaniem Połączenia).

Spółka Przejmowana nie wyemitowała żadnych instrumentów finansowych, papierów wartościowych oraz udziałów lub akcji uprzywilejowanych.

Ponadto, w związku z faktem, że:

- jedynym wspólnikiem uczestniczącym w Połączeniu jest Spółka Przejmująca,
- w ramach Połączenia nie zostaną przyznane akcje w Spółce Przejmującej,
- nie dojdzie też do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej,

nie określa się dnia, od którego papiery wartościowe i udziały mają prawo uczestniczenia w zyskach Spółki Przejmującej.

II. Spółka Przejmująca

Spółka Przejmująca zatrudnia 9 pracowników. W Spółce Przejmującej nie obowiązuje Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, nie istnieje Rada Pracowników ani żadne aktywnie działające związki zawodowe.

W związku z Połączeniem aktualnie powołany Zarząd Spółki Przejmującej będzie nadal organem zarządzającym Spółki Przejmującej, a żadni nowi Członkowie Zarządu nie zostaną powołani w wyniku Połączenia.

Spółka Przejmująca nie wyemitowała żadnych instrumentów finansowych, papierów wartościowych oraz udziałów lub akcji uprzywilejowanych.

Akcje Spółki Przejmującej nie są uprzywilejowane w rozumieniu art. 351–353 KSH.

Akcje nie uprawniają swych posiadaczy do żadnych dodatkowych świadczeń niemniej jednak § 9 ust. 4 Statutu Spółki Przejmującej przyznaje określonym akcjonariuszom Spółki Przejmującej uprawnienia osobiste. W przypadku posiadania przez Roberta Majkowskiego akcji Spółki reprezentujących co najmniej 8 % udział w kapitale zakładowym Spółki, przysługuje mu prawo do powołania jednego członka Rady Nadzorczej, jak również odwołania powołanego w ten sposób członka Rady Nadzorczej. Do stanu posiadania akcji Spółki posiadanych przez każdego z powyższych akcjonariuszy wlicza się akcje Spółki posiadane przez podmiot będący podmiotem zależnym od takiego akcjonariusza w rozumieniu Ustawy o ofercie. Uprawnienia, o których mowa w niniejszym ustępie stanowią uprawnienia osobiste w rozumieniu art. 354 Kodeksu spółek handlowych, zaś zmiana Statutu powodująca uszczuplenie takiego uprawnienia wymaga zgody akcjonariusza, któremu to uprawnienie przysługuje. Powołanie oraz odwołanie członka Rady Nadzorczej w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie następuje w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Zarządowi. Członek Rady Nadzorczej powołany, w sposób, o którym mowa w niniejszym ustępie może być również odwołany przez Walne Zgromadzenie.

Na dzień 06 listopada 2025 r. udział Roberta Majkowskiego wynosi poniżej 8% w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej - w związku z czym nie przysługują mu uprawnienia osobiste opisane powyżej.

W związku z Połączeniem, nie przyznano żadnych praw szczególnych, żadnemu z akcjonariuszy/udziałowców w Spółce Przejmującej.

III.

W wyniku Połączenia Spółka Przejmująca z dniem połączenia wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Wierzyciele Spółki Przejmującej lub Spółki Przejmowanej, którzy zgłoszą roszczenia w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia ogłoszenia o Połączeniu i uprawdopodobnią, że ich zaspokojenie jest zagrożone przez Połączenie, mogą żądać zabezpieczenia swoich roszczeń.

W okresie odrębnego zarządzania majątkami Spółek Łączących się, wierzycielom każdej spółki służy pierwszeństwo zaspokojenia z majątku swojej pierwotnej dłużniczki przed wierzycielami pozostałych Spółek Łączących się. Połączenie nie powinno wpłynąć ujemnie na prawa wierzycieli spółek łączących się.

Ad. 3. STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW LUB AKCJI LUB INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W PLANIE POŁĄCZENIA

W związku z tym, iż Spółka Przejmująca jest udziałowcem Spółki Przejmowanej, posiadającym 100 % udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej nie zostanie dokonana wymiana udziałów ani przydział innych papierów wartościowych.

Ad. 4. SZCZEGÓLNE TRUDNOŚCI ZWIĄZANE Z WYCENĄ UDZIAŁÓW LUB AKCJI ŁĄCZĄCYCH SIĘ SPÓŁEK

Nie wystąpiły szczególne trudności związane z wyceną udziałów lub akcji.

Warszawa, 06.11.2025 r.

Zarząd Spółki Przejmującej:

Podpisane elektronicznie przez Robert Majkowski (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2025-11-06.

Robert Majkowski – Prezes Zarządu

PWPW POLSKA WYTWÓRNIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Podpisane elektronicznie przez Małgorzata Rosińska w dniu 2025-11-06.

Małgorzata Rosińska – Wiceprezes Zarządu