

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII B WYEMITOWANYCH PRZEZ
NOVDOM SP. Z O.O.

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii B do obrotu na Catalyst, prowadzonym jako
Alternatywny System Obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data Dokumentu Informacyjnego: 21 lutego 2025 r.

I. Wstęp

Dokument Informacyjny

Niniejszy Dokument Informacyjny został przygotowany przez Emitenta w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst, prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., 27.000 (słownie: *dwadzieścia siedem tysięcy*) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: *jeden tysiąc złotych i 00/100*) każda. Obligacje zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1. Podstawowe dane o Emitencie

Firma:	„NOVDOM” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Przasnysz, Polska
Adres:	ul. Żwirki i Wigury, nr 15 B, lok. 2, 06-300 Przasnysz
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000266103
REGON:	140735121
NIP:	7611502869
Kod LEI:	259400OEJXLDC0YV5W64
Telefon:	29 756 42 41
E-mail:	novdom@novdom.pl
Strona www:	www.novdom.pl

2. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym

Liczba:	27.000
Rodzaj:	Zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji:	Seria B
Jednostkowa wartość nominalna:	1.000,00 PLN
Termin wykupu:	26 sierpnia 2028 roku

3. Autoryzowany Doradca

Zgodnie z § 18 ust. 3a Regulaminu ASO, Emitent nie zawarł umowy z Autoryzowanym Doradcą. Ponadto, zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO, nie jest wymagane zamieszczenie w Dokumentie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

Spis treści

I. Wstęp.....	2
1. Podstawowe dane o Emitencie	2
2. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym	3
3. Autoryzowany Doradca	3
II. Czynniki ryzyka	7
1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	8
2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta.....	11
3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	13
4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	20
III. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym	28
1. Oświadczenie Emitenta	28
IV. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu	29
1. Cel emisji	29
2. Wielkość emisji.....	29
3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych	29
4. Wynik subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.....	29
5. Warunki wykupu	31
6. Warunki wypłaty oprocentowania.....	34
7. Wysokość i forma zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	36
8. W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów – wycena podmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny.....	41
9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem.....	45
10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych.....	46
11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	46

12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi dokumentem informacyjnym..... 46

V. Dane o emitencie 52

1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji..... 52
2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony 52
3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent 52
4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał 53
5. Informacje czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał..... 53
6. Krótki opis historii Emitenta 53
7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia 54
8. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, czy też nie, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe..... 54
9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego 54
10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji 55
11. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 55
12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej oraz jednostek niewchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi udziałowcami emitenta 55
13. Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy:..... 56
14. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług

albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Emitenta, w podziale na segmenty działalności ...	58
15. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	64
16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym	64
17. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	65
18. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	65
19. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	65
20. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	66
21. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym.....	66
22. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego dokumentu informacyjnego	67
23. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta	67
24. Dane o strukturze akcjonariatu bądź udziałów Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy lub wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników.....	78
VI. Sprawozdania finansowe.....	79
1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2023	79
2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2023	97
3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2023	127
4. Sprawozdanie z działalności Emitenta za rok 2023.....	132
5. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za 1 połowę 2024 roku	148

6. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 1 połowę 2024 roku	181
VII. Informacje dodatkowe	212
IX. Załączniki.....	213
1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta.....	213
2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta lub umowy Spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu Spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd.....	221
3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Dokumentem Informacyjnym.....	231
4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych	236
5. Kopia wyceny przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonanej przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny.....	281
6. Kopia umowy z administratorem hipoteki, administratorem zastawu, administratorem zabezpieczeń lub bankiem – reprezentantem.....	294
7. Definicje i objaśnienia skrótów	314

II. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka dotyczące działalności Emitenta, specyfiki rynku, na którym funkcjonuje, a także pozostałe informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Ziszczenie się dowolnego z ryzyk, samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć negatywny wpływ na działalność prowadzoną przez Emitenta, jego sytuację finansową oraz osiąganą przez niego wyniki z działalności. To z kolei może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji.

Emitent zawarł w niniejszym Dokumencie Informacyjnym wszystkie znane mu na Datę Dokumentu Informacyjnego czynniki ryzyka. Należy mieć na uwadze, że ze względu na złożoność i zmienność warunków rynkowych, ryzyka opisane poniżej nie są jedynymi, na jakie narażony jest Emitent.

Emitent nie wyklucza, że mogą istnieć również inne czynniki dotychczas przez niego nierozpoznane, które mogą mieć w przyszłości negatywny wpływ na jego działalność, sytuację finansową i osiąganie przez niego wyniki z działalności.

Terminy pisane wielką literą, nie zdefiniowane inaczej, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości

Biznesowy sukces Emitenta w znacznym stopniu zależny jest od koniunktury rynkowej. Rentowność segmentu mieszkaniowego uwarunkowana jest bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na który wpływ mają: popyt kształtowany m.in. przez czynniki demograficzne, otoczenie gospodarcze, politykę pieniężną jak również podaż związana z konkurencją rynkową. W przypadku spadku cen mieszkań Emitent może nie być w stanie sprzedać wybudowanych lokali po cenach zapewniających założoną wcześniej przez Emitenta rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta. Ryzyko zmiany rynkowej koniunktury jest mitygowane przez Emitenta m.in. poprzez stały monitoring rynku, staranną selekcję realizowanych projektów, dostosowanie skali i profilu projektów do oczekiwań rynku, sprawność organizacyjną pozwalającą na efektywne procedowanie inwestycji oraz konserwatywną politykę finansowania inwestycji pozwalającą optymalizować zwrot z kapitału zaangażowanego w realizowane projekty.

Ryzyko związane ze zmiennością cen nieruchomości

Inwestycje realizowane przez Emitenta rozciągają się w stosunkowo długim horyzoncie czasowym. Oznacza to, że decyzje podejmowane przez Emitenta w tym okresie muszą uwzględniać potencjalne wahania cen sprzedaży lokali oraz wzrost kosztów ich realizacji. Zmiany cen sprzedawanych lokali oraz kosztów budowy mogą mieć istotny wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Zmniejszenie rentowności projektów może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

W Polsce aktualnie budowanych jest mniej nowych mieszkań w stosunku do zapotrzebowania. Ze względu na wyraźną dysproporcję pomiędzy podażą a popytem, ceny nieruchomości stale rosną co nie daje nadziei na spadki cen. W odniesieniu do przyszłości zdania są jednak podzielone. Z analiz portalu Tabelaofert.pl wynika, że tylko 13 proc. ankietowanych deweloperów spodziewa się dalszego wzrostu cen nieruchomości natomiast 83 proc. ich stabilizacji. Z kolei w raporcie o rynku nieruchomości Bank Pekao SA. doprecyzowano jak zmiany te będą rozkładać się na osi czasu: według raportu ceny mieszkań będą rosły jeszcze do I kwartału 2025 r., osiągając swój szczyt w III kw. 2024 r., a od II kwartału 2025 r. można spodziewać się spadków cen.

Ryzyko związane z niezrealizowaniem prac przez podwykonawców

Emitent nie prowadzi działalności budowlanej, Spółka realizuje projekty deweloperskie w dwóch trybach tj. Construction Management, w którym Spółka sama organizuje proces realizacji projektu współpracując z wieloma podwykonawcami i jednocześnie pilnuje realizacji budżetu całego przedsięwzięcia oraz Generalny Wykonawca, w którym Spółka zleca realizację projektu deweloperskiego jednemu generalnemu wykonawcy, który we własnym zakresie realizuje projekt za wynagrodzenie z góry określone w kontrakcie. Spółka współpracuje z podwykonawcami i generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z nieruchomości. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy. Kondycja finansowa generalnego wykonawcy ma wpływ na terminowość przekazania lokali klientom oraz pośrednio na rentowność wypracowaną przez Emitenta.

Ryzyko związane z trudnościami w pozyskiwaniu gruntów pod nowe projekty budowlane

Rozwój Emitenta w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji.

Ryzyko związane z rosnącymi kosztami bezpośrednio związanymi z projektami budowlanymi

W toku prowadzenia przez Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty i Emitent nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków

atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Ryzyko związane z konkurencją

Na wyniki osiągane przez Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim stadium przygotowania pod proces inwestycyjny. Emitent może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Emitenta wyższe koszty oraz opóźnienia realizacji projektów deweloperskich.

Ryzyko związane z występowaniem wypadków na terenie budowy

Emitent jako deweloper współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji oraz bezpieczeństwo prac prowadzonych w ramach konkretnej inwestycji. Generalni wykonawcy są zobligowani do posiadania również polisy ubezpieczeniowej obejmującej wszelkie ryzyka związane z procesem budowy. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa

jako małe, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być nieznaczna.

Ryzyko związane z utratą płynności finansowej i niewypłacalnością Emitenta

Emitent cyklicznie dokonuje analizy pliku płynnościowego prognozującego dokładnie pozycje przepływów pieniężnych Emitenta w okresie co najmniej sześcioletnim. Celem analizy jest zarządzanie płynnością finansową. W oparciu o wyniki analizy podejmowane są decyzje dotyczące akwizycji nowych gruntów oraz aranżacja odpowiednich źródeł finansowania, zapewniających bezpieczne funkcjonowanie Emitenta. Jednakże, w przypadku ewentualnej utraty płynności finansowej prowadzącej w długim terminie do niewypłacalności Emitenta może zaistnieć sytuacja opóźnienia bądź całkowitego braku wypłaty świadczeń wynikających z Obligacji.

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta

Ryzyko związane z niekorzystną sytuacją makroekonomiczną

Obecnie rynek budownictwa przechodzi przez trudny i niepewny okres determinowany kilkoma niekorzystnymi zjawiskami w obszarze makroekonomii oraz sytuacji międzynarodowej, czyli trwającej od dwóch lat podwyższonej inflacji oraz konfliktu wojennego za wschodnią granicą Polski. Wszystko to sprawia że rok 2024 jest w pewnym stopniu kontynuacją stanu z poprzednich dwóch lat jako okresu noszącego znamiona recesji, przez co można go uznać za jeden z trudniejszych okresów w historii polskiego budownictwa mieszkaniowego w XXI wieku. Działalność w branży deweloperskiej oraz poziom przychodów z takiej działalności i osiąganych zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną sytuacją gospodarczą, zarówno krajową jak i międzynarodową. W drugiej połowie minionego roku odnotowano dwie obniżki stopy referencyjnej – kolejno o 0,75 i 0,25 punktów bazowych, do poziomu 5,75%. W I półroczu 2024 stopy referencyjne NBP utrzymywały się na niezmiennym wysokim poziomie, co wynikało ze stosunkowo wolnego tempa spadku wskaźnika inflacji. W ślad za stawkami NBP podąża również oprocentowanie oferowanych kredytów hipotecznych. Według publikowanych przez ekspertów analiz pierwszych spadków stóp procentowych można oczekiwać pod koniec pierwszego kwartału 2025 roku. Hamulcem może być jednak utrzymująca się wysoka inflacja w Stanach Zjednoczonych i napięcia na Bliskim Wschodzie niekorzystnie wpływające na ceny ropy naftowej.

Ryzyko związane ze zmianą stopy procentowej

Emitent prowadząc swoją działalność korzysta między innymi z finansowania dłużnego, którego oprocentowanie jest wyliczane przy pomocy zmiennej stawki bazowej. Wysokość stóp procentowych jest w szczególności uzależniona od globalnych jak i lokalnych uwarunkowań gospodarczych i politycznych. Ewentualny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na wzrost kosztów finansowych Spółki związanych ze spłatą rat zaciągniętych zobowiązań, co w konsekwencji może się przełożyć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta. Z kolei hipotetyczny spadek wysokości stóp procentowych oznaczałby mniejszy koszt obsługi długu, co byłoby pozytywnym aspektem dla sytuacji finansowej kredytobiorcy.

Ryzyko związane ze zmiennością przepisów prawnych i ich interpretacją

Biorąc pod uwagę trudną do przewidzenia zmienność otoczenia prawnego, w którym Emitent prowadzi swoją podstawową działalność, a także ewentualną niską jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Emitenta mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa prowadzenia działalności gospodarczej, prawa handlowego i prawa podatkowego. Skutkiem wyżej wymienionych niekorzystnych zmian może być ograniczenie dynamiki działań oraz pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta, a w efekcie zdolność Emitenta do regulowania płatności z tytułu odsetek od Obligacji.

Ryzyko związane ze zmiennością polityki podatkowej

Potencjalna niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta i jego sytuacji finansowej.

Ryzyko związane z negatywnym wpływem skutków wojny Rosji przeciwko Ukrainie na światową sytuację gospodarczą

Konsekwencje napaści zbrojnej Rosji na niepodległą Ukrainę, jaka rozpoczęła się 24 lutego 2022 roku, odczuwalne są przez gospodarki całego świata. Liczne sankcje nałożone przez wiele państw, będące następstwem rozpoczęcia przez Rosję wojny, przyczyniły się do pogorszenia rynku gospodarczego w perspektywie makroekonomicznej. W efekcie podjętych działań oczekuje się, że gospodarka Rosji

dozna silnego załamania co mogłoby udaremnić dalsze działania zbrojne tego kraju wytoczone w stronę Ukrainy. Na chwilę obecną widoczne są już negatywne skutki dla rosyjskiej gospodarki w postaci znacznego osłabienia rosyjskiego rubla oraz gwałtownie przyspieszającej inflacji. Niepewna sytuacja związana z trwającą wojną może przyczynić się do pogorszenia wyników osiąganych przez Emitenta, jednakże na Datę Dokumentu Informacyjnego, z uwagi na dynamicznie rozwijającą się sytuację, nie da się przewidzieć skutków konfliktu wywołanego przez państwo rosyjskie.

3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko związane ze zmiennym oprocentowaniem Obligacji

Obligacje serii B Emitenta będące przedmiotem wprowadzenia do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst są oprocentowane na bazie zmiennej stopy procentowej opartej na stawce referencyjnej WIBOR prowadzonej dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w polskich złotych. Oznacza to, że każdorazowa zmiana wspomnianej stawki referencyjnej ma wpływ na rentowność Obligacji jak i sytuację finansową Emitenta. W przypadku obniżenia stawki referencyjnej rentowność obligacji na rynku wtórnym maleje, z kolei wyższa wartość stawki referencyjnej oznacza wzrost rentowności obligacji na rynku wtórnym. Ponadto, wyższa wartość stawki 3-miesięcznych depozytów WIBOR przekłada się na wzrost kosztów obsługi długu, co może mieć bezpośredni wpływ na zdolność Emitenta do wypłaty świadczeń z Obligacji oraz wpływ na prowadzenie swojej podstawowej działalności.

Ryzyko związane z ustanowieniem i wartością zabezpieczeń

Roszczenia wynikające z Obligacji są zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach. Hipoteka została ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji, nie wyżej niż 27.000.000,00 PLN (słownie: *dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100*). Hipoteka ta została ustanowiona na następujących nieruchomościach (zgodnie z definicjami Warunków Emisji Obligacji):

- Nieruchomość 1 stanowiącą nieruchomości o numerze księgi wieczystej:
OL1M/00023411/2, której właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 2 obejmującą lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 1 o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00048484/6, którego właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 3 obejmującą lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 3 o numerze księgi wieczystej:

- OS1P/00048564/1, którego właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 4 obejmującą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00050649/8, której właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 5 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00065049/0, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent,
- Nieruchomość 6 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00065265/0, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent,
- Nieruchomość 7 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - PL1L/00065480/2, której właścicielem jest spółka Novdom 10,
- Nieruchomość 8 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - PL1L/00066587/9, której właścicielem jest spółka Novdom 10,
- Nieruchomość 9 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - OL1M/00040610/2, której właścicielem jest spółka Novdom 11,
- Nieruchomość 10 obejmującą nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/8 o numerze księgi wieczystej:
 - OL1O/00012599/5, której właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 11 obejmującą nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/7 o numerze księgi wieczystej:
 - OL1O/00012599/5, której właścicielem jest Emitent.

W dniu 17 września 2024 r. dla Nieruchomości 10 została założona księga wieczysta o numerze OL1O/00202845/4, a dla Nieruchomości 11 księga wieczysta o numerze OL1O/00202844/7.

Szczegóły związane z zabezpieczeniami w postaci hipoteki znajdują się w pkt 7 i pkt 8 rozdziału IV niniejszego Dokumentu Informacyjnego, a także w Warunkach Emisji Obligacji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez rzeczoznawców.

Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń

Ewentualne otrzymanie przez Obligatariusza środków z prowadzonej egzekucji na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji zależne jest od działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń. Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie podejmie odpowiednich działań celem wyegzekwowania i

zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, bądź prowadzone przez niego działania będą niewystarczające, co przyczyni się do mniejszego stopnia zaspokojenia Obligatariuszy lub całkowitego braku ich zaspokojenia. Istnieje także ryzyko, że w stosunku do Administratora Zabezpieczeń zostanie wszczęte postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne, co wiązałoby się z koniecznością wyznaczenia nowego podmiotu pełniącego rolę administratora zabezpieczeń. Taka sytuacja mogłaby doprowadzić do utrudnienia lub opóźnienia w działaniu związanym z wyegzekwowaniem środków, co może wpłynąć na opóźnienie w zaspokojeniu wierzytelności wynikających z Obligacji.

Na datę Dokumentu Informacyjnego w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości Administratora Zabezpieczenia, ani otwarcia jego likwidacji.

Ryzyko związane z opóźnieniem bądź brakiem spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji

Świadczenia wynikające z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, zgodnie z postanowieniami zawartymi w Warunkach Emisji Obligacji.

Istnieje ryzyko, że Emitent na skutek pogorszenia się jego sytuacji finansowej nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności zobowiązań wynikających z Obligacji, co może bezpośrednio przełożyć się na niewykonanie świadczeń z tytułu Obligacji, albo ich wykonaniu w opóźnionym terminie. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Ponadto, odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Należy mieć również na uwadze, iż Warunki Emisji Obligacji zawierają w pkt 12 oraz pkt 13 szereg kowenantów, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury, co w przypadku braku posiadania przez Emitenta wystarczających środków na realizację takiego żądania będzie mieć negatywny skutek na działalność i sytuację finansową Emitenta.

W sytuacji, w której Emitent nie spełni zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligatariusze będą mieć prawo do dochodzenia swoich roszczeń z Obligacji w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego oraz poprzez egzekucję z zabezpieczeń ustanowionych w związku z emisją Obligacji.

Należy pamiętać, że Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji na żądanie Emitenta

Warunki Emisji Obligacji zawierają w pkt 14 postanowienia określające zasady, na bazie których przeprowadzony może zostać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta. W przypadku skorzystania z ww. uprawnień, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo do wypłaty odsetek z tytułu Obligacji jedynie za okres do dnia, w którym nastąpi wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta, z zastrzeżeniem, że z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariuszom na zasadach opisanych w Warunkach Emisji Obligacji będzie przysługiwać premia.

Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza

Warunki Emisji Obligacji zawierają w pkt 12 oraz pkt 13 szereg kowenantów, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury, przy czym należy mieć na uwadze, że przypadki naruszenia wymienione w pkt 12.2 Warunków Emisji Obligacji, wymagają dodatkowo podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na kierowanie przez Obligatariuszy w stosunku do Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, chyba że żądania wykupu zostaną złożone przez większość Obligatariuszy (tj. Obligatariuszy reprezentujących co najmniej 51% skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach). Z tego tytułu istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, bądź ewentualna realizacja przyczyni się do utraty płynności finansowej Emitenta.

Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Emitenta czy Obligatariusza

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z pkt 11.5 Warunków Emisji Obligacji, w przypadku likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach i zgodnie z pkt 11.6 Warunków Emisji Obligacji, w przypadku połączenia z innym podmiotem, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wystąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Wykup powinien nastąpić z dniem odpowiednio połączenia, podziału lub przekształcenia w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych.

Ryzyko związane z podjęciem przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały będącej w sprzeczności z indywidualnymi interesami Obligatariusza

Zgodnie z zapisami znajdującymi się w Ustawie o Obligacjach oraz Warunkach Emisji Obligacji, Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.

W nawiązaniu do pkt 19 Warunków Emisji Obligacji, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie:

- i. Postanowień Kwalifikowanych:
 - a. zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy – w przypadku Obligacji niewprowadzonych na Rynek ASO Catalyst;
 - b. wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy – w przypadku Obligacji wprowadzonych na Rynek ASO Catalyst;
- ii. innej zmiany Warunków Emisji niż w zakresie Postanowień Kwalifikowanych – zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- iii. obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- iv. innej niż wymienione w pkt (i) – (iii) powyżej, w tym w szczególności Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup – wymagają bezwzględnie większości głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym:
 - a. „bezwzględna większość” oznacza więcej niż połowa głosów oddanych;
 - b. do ogólnej puli głosów oddanych zalicza się głosy „za”, „przeciwko”, jak i głosy „wstrzymujące się”;
 - c. do głosów oddanych nie wlicza się głosów nieważnych.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż uchwały, które będą podejmowane odpowiednią większością głosów posiadanych Obligacji, mogą być sprzeczne z interesem Obligatariuszy posiadających odpowiednio mniejszościowy pakiet Obligacji bądź nieuczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Oznacza to, że ewentualne decyzje podejmowane przez Zgromadzenie Obligatariuszy mogą uniemożliwić ww. Obligatariuszowi podjęcie zamierzonych przez niego działań.

Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent zwraca uwagę na ryzyko związane z brakiem możliwości realizacji przez Obligatariuszy prawa do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w świetle przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. Ryzyko to wynika szczególnie z ograniczeń dotyczących możliwości wykupu obligacji, które są przewidziane w tych aktach prawnych w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, a także w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego hipoteki zostały ustanowione na następujących nieruchomościach (zgodnie z definicjami Warunków Emisji Obligacji):

- Nieruchomość 1 stanowiącą nieruchomości o numerze księgi wieczystej:
OL1M/00023411/2, której właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 2 obejmującą lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 1 o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00048484/6, którego właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 3 obejmującą lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 3 o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00048564/1, którego właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 4 obejmującą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00050649/8, której właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 5 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00065049/0, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent,
- Nieruchomość 6 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - OS1P/00065265/0, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent,
- Nieruchomość 7 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - PL1L/00065480/2, której właścicielem jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom
10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu,
- Nieruchomość 8 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:
 - PL1L/00066587/9, której właścicielem jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom
10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu,
- Nieruchomość 9 stanowiącą nieruchomość o numerze księgi wieczystej:

- OL1M/00040610/2, której właścicielem jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu,
- Nieruchomość 10 obejmującą nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/8 o numerze księgi wieczystej:
 - OL1O/00012599/5, której właścicielem jest Emitent,
- Nieruchomość 11 obejmującą nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/7 o numerze księgi wieczystej:
 - OL1O/00012599/5, której właścicielem jest Emitent.

W dniu 17 września 2024 r. dla Nieruchomości 10 została założona księga wieczysta o numerze OL1O/00202845/4, a dla Nieruchomości 11 księga wieczysta o numerze OL1O/00202844/7.

Szczegóły związane z zabezpieczeniami w postaci hipoteki zostały opisane w pkt 7 i pkt 8 rozdziału IV niniejszego Dokumentu Informacyjnego, a także w Warunkach Emisji Obligacji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Dodatkowo należy mieć na uwadze, iż w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności obligatariuszy będą wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości zabezpieczeń w postaci hipoteki na nieruchomościach, których właścicielem jest Emitent, zgodnie z art. 151 ust. 2 Prawo restrukturyzacyjne, chyba że wierzyciel wyraził zgodę na objęcie jej układem. Z kolei wierzytelności obligatariuszy w części znajdującej pokrycie w wartości zabezpieczeń w postaci hipoteki na nieruchomościach, których właścicielem jest podmiot trzeci, nie będą wyłączone z tego układu. Tym samym w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zastosowania będą miały przepisy art. 362 i nast.

Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego, istnieje ryzyko, że zabezpieczenia, w tym hipoteka, ustanowione przez podmiot, który ogłosił upadłość, mogą zostać uznane za bezskuteczne, jeśli zostały ustanowione w ciągu sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości. Z kolei, zgodnie z art. 130 tej ustawy, sędzia-komisarz, na wniosek syndyka, może uznać obciążenie majątku upadłego hipoteką za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości, jeśli upadły nie był osobistym dłużnikiem zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości, i jeśli upadły nie otrzymał z tego tytułu żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie niewspółmiernie niskie do wartości udzielonego zabezpieczenia.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji, Inwestorzy powinni mieć świadomość, że nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji, której właścicielem nie jest Emitent, w przypadku upadłości Emitenta, nie wejdzie do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawa upadłościowego, ponieważ jest to składnik majątku podmiotu trzeciego. Przepisy art. 483 i następne Prawa upadłościowego nie będą miały zastosowania w przypadku, gdy zabezpieczenie Obligacji będzie ustanowione na nieruchomości, której właścicielem jest podmiot trzeci.

Nie wyklucza to jednak możliwości, aby Obligatariusze, działając jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenie z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości Emitenta, ani otwarcia likwidacji Emitenta.

Nie zachodzą również przesłanki do złożenia wniosku lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości, ani otwarcia likwidacji podmiotów, które ustanowiły zabezpieczenie dla obligacji serii B w postaci hipotek na nieruchomościach, tj. Novdom 10 Sp. z o.o. oraz Novdom 11 Sp. z o.o.

4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

Ryzyko związane ze zmiennością kursu i płynności Obligacji na rynku ASO Catalyst

Zarówno kurs, jak i płynność obligacji notowanych na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. jako Alternatywny System Obrotu, zależą od popytu i podaży, które są wypadkową wielu czynników rynkowych oraz zachowań inwestorów. Na czynniki te wpływ mają zróżnicowane elementy, w tym także te niezwiązane bezpośrednio z wynikami z działalności Emitenta i jego sytuacją finansową, takie jak m.in. sytuacja na światowych rynkach finansowych, czy inne czynniki makroekonomiczne i mikroekonomiczne. Z tego powodu, na Datę Dokumentu Informacyjnego, nie ma pewności co do przyszłego kształtowania się ceny Obligacji Emitenta oraz ich płynności na rynku. Nie można więc zapewnić, iż podmiot będący w posiadaniu Obligacji Emitenta będzie miał możliwość zbyć Obligacje Emitenta w dowolnym czasie po satysfakcjonującej cenie.

Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami

Zgodnie z artykułem 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub OTF lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja Nadzoru Finansowego może żądać od firmy inwestycyjnej prowadzącej ASO lub OTF zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Ponadto, firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF informuje Komisję Nadzoru Finansowego o podjęciu decyzji o zawieszeniu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości. (artykuł 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie)

W nawiązaniu do § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, z zastrzeżeniem innych przepisów wspomnianego regulaminu, organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi organizator alternatywnego systemu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie organizatora alternatywnego systemu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) wymienione powyżej. (§ 11 ust. 1a Regulaminu ASO)

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa organizator alternatywnego systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Organizator alternatywnego systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji

poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba, że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów lub prawidłowego funkcjonowania rynku. (§ 11 ust. 3 Regulaminu ASO)

Ponadto, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, organizator alternatywnego systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. (§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO)

Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z artykułem 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, na żądanie Komisji firma inwestycyjna prowadząca ASO lub OTF wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub OTF lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym ASO lub na tym OTF lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, organizator alternatywnego systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta akcji – w przypadku, gdy wykluczenie danych akcji z obrotu następuje w związku z ich dopuszczeniem do obrotu na rynku regulowanym;
- 2) na wniosek emitenta pozostałych instrumentów finansowych – z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- 3) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 4) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie;
- 5) wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- 6) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

W nawiązaniu do § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, organizator alternatywnego systemu wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;

- 4) w przypadku dłużnych instrumentów finansowych – po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, organizator alternatywnego systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. (§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO)

Organizator alternatywnego systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku. (§ 12 ust. 4 Regulaminu ASO)

Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a i 15b lub w § 17 – 17b, organizator alternatywnego systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- 1) upomnieć emitenta,
- 2) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50 000 złotych.

Organizator alternatywnego systemu, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. (§ 17c ust. 2 Regulaminu ASO)

W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w niniejszym rozdziale, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, organizator alternatywnego systemu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt 2) nie może przekraczać 50 000 złotych. (§ 17c ust. 3 Regulaminu ASO)

Organizator alternatywnego systemu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta. W informacji tej organizator alternatywnego systemu może wskazać nazwę podmiotu pełniącego w stosunku do tego emitenta obowiązki Autoryzowanego Doradcy. (§ 17d Regulaminu ASO).

Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W określonych sytuacjach Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na Emitenta poszczególne sankcje administracyjne z uwagi na niewykonywanie obowiązków wynikających z odpowiednich przepisów prawnych. W szczególności dotyczyć może to obowiązków zawartych w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie oraz Rozporządzenia MAR.

Zgodnie art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie, jeśli emitent nie wypełnia swoich obowiązków przewidzianych przepisami prawa lub wykonuje je nienależyte, w tym obowiązków informacyjnych, Komisja Nadzoru Finansowego może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 mln PLN, albo zastosować obie te sankcje jednocześnie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, jeśli emitent nie wykonuje lub wykonuje w sposób nienależyty obowiązków, o którym mowa w art. 10 ust. 4 Ustawy o Ofercie, dotyczących informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na niego karę pieniężną w wysokości do 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego Komisja uzyskała uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w wysokości i zakresie co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie, w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR, na osobę dokonującą naruszenia mogą zostać nałożone poniższe sankcje administracyjne

- 1) W przypadku naruszeń określonych w art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, czyli wykorzystania informacji poufnej – kara grzywny do 5.000.000 zł albo kara pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obie te kary łącznie.
- 2) W przypadku naruszeń określonych w art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, czyli udzielenia rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – kara grzywny do 2.000.000 zł albo kara pozbawienia wolności do lat 4, albo obie te kary łącznie.
- 3) W przypadku naruszeń określonych w art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, czyli ujawnienia informacji poufnej – kara grzywny do 2.000.000 zł albo kara pozbawienia wolności do lat 4, albo obie te kary łącznie.
- 4) W przypadku naruszeń określonych w art. 15 Rozporządzenia MAR, czyli dokonania manipulacji o której mowa w art. 12 Rozporządzenia MAR – kara grzywny do 5.000.000 zł albo kara pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obie te kary łącznie; w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji – kara grzywny do 2.000.000 zł.
- 5) W przypadku naruszeń określonych w art. 16 ust. 1 i 2 Rozporządzenia MAR, czyli naruszenia obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazywania informacji, lub ich przekazywania z naruszeniem warunków określonych w tym przepisie, kara pieniężna wynosi:
 - a. w przypadku osób fizycznych – do 4.145.600 zł,
 - b. w przypadku innych podmiotów – do 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł.
- 6) W przypadku naruszeń określonych w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, czyli sporządzenia i aktualizacji listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości:
 - a. 4.145.600 zł, lub
 - b. równowartości 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł.

- 7) W przypadku naruszeń określonych w art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, czyli obowiązku powiadomienia Komisji Nadzoru Finansowego oraz emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do 4.145.600 zł,
 - w przypadku możliwego ustalenia kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszeń, zamiast kar wymienionych powyżej, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- 8) W przypadku naruszeń określonych w art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, czyli dokonania transakcji na rachunek własny lub na osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł; w przypadku możliwego ustalenia kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszeń, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć karę pieniężną do trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- 9) W przypadku naruszeń określonych w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, czyli sporządzania lub rozpowszechniania rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną, lub niezachowania należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub niezapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji, albo nieujawnienia swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku możliwego ustalenia kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszeń, Komisja może nałożyć karę pieniężną do trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z artykułem 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 - 7 Rozporządzenia MAR, Komisja Nadzoru Finansowego może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 zł,
- w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 zł,

a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 oraz ust. 2 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, Komisja Nadzoru Finansowego może:

- w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 zł, albo
- nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrze zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 zł.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7 - 8a Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio.

W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w art. 176 ust. 1, zamiast kary, o której mowa we wskazanym ustępie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Ponadto, KNF może nałożyć kary administracyjne na wskazane podmioty lub osoby na zasadach wskazanych w innych przepisach prawa.

Zwracając uwagę na powyższe, pomimo szczególnej staranności i rzetelności po stronie Emitenta w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków, nie można wykluczyć że w przyszłości może wystąpić przesłanka stanowiąca podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożone sankcje mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Emitenta i jego postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

III. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym

1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także, że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO, nie jest wymagane zamieszczenie w Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

W imieniu Emitenta:

IV. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu

1. Cel emisji

Zgodnie z pkt 5 Warunków Emisji Obligacji oraz art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach, w związku z emisją Obligacji ustanowiony został przez Emitenta cel emisji. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na: (i) refinansowanie obecnego zadłużenia finansowego w postaci Obligacji serii A, (ii) rozwój działalności operacyjnej Emitenta, (iii) działalność statutową Emitenta oraz (iv) zakup nieruchomości przez Emitenta oraz pokrycie wszelkich kosztów z tym związanych.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego Emitent wykorzystał środki z emisji w kwocie 20.000.000,00 PLN na refinansowanie zadłużenia finansowego poprzez odkup Obligacji serii A, a pozostałe 7.000.000,00 PLN zostały przeznaczone na koszty bieżące związane z działalnością statutową Emitenta oraz rozwój działalności operacyjnej Emitenta.

2. Wielkość emisji

W ramach emisji obligacji serii B Emitent wyemitował 27.000 (słownie: *dwadzieścia siedem tysięcy*) obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: *jeden tysiąc złotych i 00/100*) każda. Łączna wartość nominalna wszystkich obligacji serii B wynosi 27.000.000,00 PLN (słownie: *dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100*).

3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: *jeden tysiąc złotych i 00/100*).

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: *jeden tysiąc złotych i 00/100*).

4. Wynik subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych skierowanej wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych. W związku z tym, zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, Emitent nie był zobowiązany do opublikowania prospektu lub memorandum informacyjnego w związku z przeprowadzaną ofertą.

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

(a) Data rozpoczęcia subskrypcji: 22 sierpnia 2024 roku

(b) Data zakończenia subskrypcji: 23 sierpnia 2024 roku

Data przydziału instrumentów finansowych

Przydział Obligacji nastąpił w dniu 26 sierpnia 2024 roku.

Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

W ramach przeprowadzonej oferty Emitent oferował 27.000 (słownie: *dwadzieścia siedem tysięcy*) Obligacji.

Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

W ramach przeprowadzonej oferty, nie miała zastosowanie redukcja. Emisja Obligacji nie była podzielona na transze.

Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

W ramach przeprowadzonej oferty zostało przydzielonych 27.000 (słownie: *dwadzieścia siedem tysięcy*) sztuk Obligacji.

Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (słownie: *jeden tysiąc złotych i 00/100*).

Wartość nominalna instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: *jeden tysiąc złotych i 00/100*).

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Zapisy na Obligacje złożyło łącznie 19 podmiotów (uwzględniając subfundusze).

Oferta obligacji serii B została skierowana łącznie do 20 inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu przepisów Rozporządzenia 2017/1129.

Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

NWAI Dom Maklerski SA, który nabył Obligacje serii B Emitenta, świadczy dla Emitenta usługę Autoryzowanego Doradcy w zakresie par. 18 ust. 2 pkt 3) i 4) Regulaminu ASO.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umów o subemisję.

Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty: 666 150,00 PLN
- b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie: nie dotyczy.
- c) sporządzenie dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: nie dotyczy.
- d) promocji oferty: nie dotyczy.

Metoda rozliczenia powyższych kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: Powyższe koszty zostały rozliczone w księgach rachunkowych oraz zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym jednorazowo.

5. Warunki wykupu

Emitent wykupi Obligacje w Dniu Wykupu, tj. 26 sierpnia 2028 roku, z zastrzeżeniem pkt 11.2 Warunków Emisji Obligacji.

Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 11 – 14 Warunków Emisji Obligacji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) w następujących przypadkach:

- na żądanie Obligatariusza, lub
- na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt 14.1 Warunków Emisji Obligacji, lub

- z mocy prawa, w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt 11.5 oraz 11.6 Warunków Emisji Obligacji.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami na koniec Dnia Ustalenia Praw.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji i płatności dotyczących świadczeń z tytułu Obligacji zostały opisane w pkt 11 i pkt 16 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Natychmiastowy wykup na mocy prawa

W sytuacji likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Ponadto, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, nie posiada uprawnień do ich emitowania. Wykup powinien nastąpić z dniem odpowiednio połączenia, podziału lub przekształcenia w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych.

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji zgodnie z postanowieniami opisanymi w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji tj.:

(i) w celu przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu:

- kwotowo jaka część Należności Głównej będzie podlegać wykupowi (musi to być kwota wyrażona w pełnych złotych) oraz
- dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji („Dzień Wcześniejszego Wykupu”), przy czym Dzień Wcześniejszego Wykupu musi przypadać na Dzień Płatności Odsetek;

(ii) zawiadomienie winno być wysłane do wszystkich Obligatariuszy nie później niż 12 (dwanaście) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu;

(iii) wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w odniesieniu do każdej Obligacji tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi, wskazanej w zawiadomieniu opisanym powyżej oraz Odsetek naliczonych od wykupowanej części Należności Głównej wyliczonych zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji Obligacji oraz premii ustalonej zgodnie z poniższą tabelą:

Premia obliczana jako procent tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi	Numer Okresu Odsetkowego, w którym dokonywany jest wcześniejszy wykup
2,0%	1 – 4
1,5%	5 – 6
1,0%	7 - 8
0,5%	9 - 10
0,0%	11 - 16

W przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, konieczne będzie zawieszenie obrotu tymi Obligacjami w ASO Catalyst na czas realizacji tego uprawnienia.

Częściowy wcześniejszy wykup

Emitent jest zobowiązany do częściowego przedterminowego wykupu zgodnie z postanowieniami opisanymi w pkt 14.2 Warunków Emisji Obligacji w przypadku:

- (i) ustanowienia Rachunku Powierniczego i Zasilenia Rachunku Powierniczego oraz
- (ii) braku Decyzji Emitenta w Okresie Decyzji Emitenta zdefiniowanym w pkt 9.2.10(iv)(b) oraz 9.5) Warunków Emisji Obligacji

Emitent będzie zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji za Kwotę Zasilenia zdefiniowaną w pkt 9.2.10(iv) Warunków Emisji Obligacji („Kwota Amortyzacji”) w dniu przypadającym na 12-sty Dzień Roboczy po upływie Okresu Decyzji Emitenta („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

Wykup nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w odniesieniu do każdej Obligacji. Szczegółowy sposób obliczenia wartości Wcześniejszego Wykupu został opisany w pkt 12.2.2 Warunków Emisji Obligacji.

W przypadku realizacji przez Emitenta częściowego wcześniejszego wykupu Obligacji, konieczne będzie zawieszenie obrotu tymi Obligacjami w ASO Catalyst na czas realizacji tego częściowego wcześniejszego wykupu Obligacji.

Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Ustawie o Obligacjach. Niezależnie od tego wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza będzie mógł nastąpić zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji.

Szczegóły procedury zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu przez Obligatariusza oraz wszelkie sytuacje będące Podstawą Wcześniejszego Wykupu – zarówno w przypadku braku wymogu, jak i konieczności uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy do złożenia takiego żądania – zostały opisane w pkt 12 i pkt 13 Warunków Emisji Obligacji.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji.

6. Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane. Szczegółowe informacje dotyczące oprocentowania Obligacji (w szczególności dotyczące płatności i naliczania Odsetek) zostały opisane w pkt 15 i pkt 16 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Okresy Odsetkowe. Dni Płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	19.11.2024	26.11.2024
2.	26.11.2024	19.02.2025	26.02.2025
3.	26.02.2025	19.05.2025	26.05.2025
4.	26.05.2025	19.08.2025	26.08.2025
5.	26.08.2025	19.11.2025	26.11.2025
6.	26.11.2025	19.02.2026	26.02.2026
7.	26.02.2026	19.05.2026	26.05.2026
8.	26.05.2026	19.08.2026	26.08.2026

9.	26.08.2026	19.11.2026	26.11.2026
10.	26.11.2026	19.02.2027	26.02.2027
11.	26.02.2027	19.05.2027	26.05.2027
12.	26.05.2027	19.08.2027	26.08.2027
13.	26.08.2027	19.11.2027	26.11.2027
14.	26.11.2027	21.02.2028	26.02.2028
15.	26.02.2028	19.05.2028	26.05.2028
16.	26.05.2028	21.08.2028	Dzień Wykupu

Wysokość Odsetek

Wysokość Odsetek od Obligacji za dany Okres Odsetkowy będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times SP \times (LD/365)$$

gdzie:

O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP – oznacza Stopę Procentową;

N – oznacza Należność Główną dla jednej Obligacji;

LD – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji Obligacji liczba dni ulega odpowiedniemu skróceniu);

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Ustalenie Stopy Procentowej

Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi stawka referencyjna Warsaw Interbank Offer Rate prowadzona dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN („Stopa Bazowa”) powiększona o Marżę.

Stopa Bazowa ustalana jest każdorazowo na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa („Dzień Ustalenia Stopy

Procentowej”) i będzie mieć wartość opublikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której danego dnia dokonywany jest fixing zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), przez spółkę pod firmą GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie lub przez inny podmiot będący administratorem w odniesieniu do tej stawki referencyjnej w rozumieniu Rozporządzenia BMR.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa, opublikowana zgodnie z powyższymi postanowieniami, na Dzień Ustalenia Stopy Bazowej:

- wynosić będzie mniej niż 0 (zero) – dla kalkulacji Odsetek przyjmuje się wartość Stopy Bazowej na poziomie 0 (zero);
- wynosić będzie 0 (zero) lub więcej niż 0 (zero) – dla kalkulacji Odsetek przyjmuje się tę wartość dla ustalenia Stopy Bazowej.

W przypadku, gdy w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa nie może być ustalona w sposób określony powyżej, wówczas Stopa Bazowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej.

Stopa Procentowa zostanie ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przez Agenta Płatniczego.

7. Wysokość i forma zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje serii B są obligacjami zabezpieczonymi hipoteką na nieruchomościach, cesją wierzytelności z rachunku emisji oraz wekslem.

Przed rozpoczęciem emisji obligacji serii B została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił Administratora odpowiednio:

- Administratorem hipoteki dla hipotek w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem hipotek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla hipotek, o których mowa w pkt 9 Warunków Emisji Obligacji;
- Administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż hipoteka, o której mowa w pkt 9 Warunków Emisji Obligacji) i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich

zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.

Wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami, o której mowa powyżej, wraz z aneksem zostały zamieszczone w pkt 6 rozdziału VIII niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w umowie administrowania zabezpieczeniami, o której mowa w zdaniu poprzednim.

Administrator zabezpieczeń spełnia warunki, o których mowa w art. 29 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy o obligacjach, tj.:

- 1) nie jest podmiotem, którego członkowie organów nadzoru lub zarządu są dłużnikami emitenta;
- 2) nie jest oferującym w rozumieniu art. 2 lit. i rozporządzenia 2017/1129 papiery wartościowe emitenta;
- 3) nie jest podmiotem, z którym Emitent zawarł umowę o oferowanie papierów wartościowych, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi;
- 4) nie jest podmiotem, którego więcej niż 20 % członków organów nadzoru lub zarządu pełni jednocześnie funkcje członka organu stanowiącego, nadzoru lub zarządu Emitenta;
- 5) nie jest podmiotem posiadającym więcej niż 10 % akcji lub udziałów Emitenta lub podmiotu dominującego lub zależnego w stosunku do emitenta w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości;
- 6) nie jest podmiotem, którego więcej niż 10 % akcji lub udziałów jest łącznie w posiadaniu Emitenta, członków jego organów stanowiących, nadzoru lub zarządu oraz któregośkolwiek z właścicieli emitenta, albo gdy więcej niż 10 % akcji lub udziałów podmiotu dominującego lub zależnego w stosunku do banku krajowego lub instytucji kredytowej, w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości, znajduje się w posiadaniu tych podmiotów lub osób;
- 7) nie jest podmiotem, na którego sytuację finansową lub sytuację finansową podmiotu dominującego lub zależnego w stosunku do niego, w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości, w sposób znaczący, pośrednio lub bezpośrednio, mogłaby wpłynąć sytuacja finansowa Emitenta.

Administrator hipoteki spełnia warunki, o których mowa w art. 31 ust. 4 w zw. z art. 80 ust. 2 ustawy o obligacjach, wymienione powyżej.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji zostały opisane w pkt 9 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, siedziba, adres i numery telekomunikacyjne

Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
KRS	0000505020
NIP	147161309
REGON:	5252584345

Hipoteka na nieruchomościach

Obligacje serii B zabezpieczone są poprzez ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomościach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Hipoteka na Datę Dokumentu Informacyjnego ustanowiona została do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 27.000.000,00 PLN (słownie: *dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100*). Wycena nieruchomości, na których na Datę Dokumentu Informacyjnego ustanowiono hipotekę, została opisana w pkt 8 rozdziale IV niniejszego Dokumentu Informacyjnego, a skróty wycen stanowią załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 5 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego). Szczegółowe warunki dotyczące procedury ustanowienia hipoteki zostały opisane w pkt 9 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego). Hipoteka stanowi prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, które następować będzie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Warunki Emisji Obligacji przewidują zmianę Warunków Emisji Obligacji w zakresie hipoteki na takich zasadach, że środki emisji z Obligacji w zakresie Kwoty Zatrzymanej będą każdorazowo wypłacane Emitentowi z Rachunku Emisji po dokonaniu zmiany Warunków Emisji Obligacji polegającej na dodaniu do katalogu zabezpieczeń hipotek na Nieruchomościach Dodatkowych oraz po złożeniu sporządzonego dla danej Nieruchomości Dodatkowej odpowiedniego oświadczenia (zdefiniowanego w Warunkach Emisji Obligacji), w kwocie odpowiadającej każdorazowo wartości danej Nieruchomości Dodatkowej określonej w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę. Szczegółowe informacje dotyczące zmiany Warunków Emisji Obligacji w zakresie hipoteki oraz procedura wspomnianej zmiany zostały opisane w

pkt 5.1.2 i pkt 9.2 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

W dniu 26 sierpnia 2024 r. została ustanowiona na zabezpieczenie Obligacji hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach 1 – 9 oraz złożone oświadczenia o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego podmiotów będących właścicielami tych nieruchomości, tj. Novdom Sp. z o.o., Novdom 10 Sp. z o.o. oraz Novdom 11 Sp. z o.o. Natomiast w dniu 5 września 2024 r. nastąpiła zmiana hipoteki łącznej poprzez dodanie hipotek na Nieruchomościach 10 i 11 oraz złożenie oświadczenia o poddaniu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego Novdom Sp. z o.o. będącej właścicielem tej nieruchomości.

Dnia 5 września 2024 r. zostały wprowadzone zmiany w Warunkach Emisji Obligacji serii B polegające na ustanowieniu hipoteki dla zabezpieczenia wierzytelności z obligacji serii B na Nieruchomościach Dodatkowych. Do katalogu zabezpieczeń hipotecznych dodano następujące nieruchomości:

- nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 255/8 (o powierzchni 0,8861 ha), położona w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL10/00012599/5, której właścicielem jest Emitent (Nieruchomość 10).
- nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 255/7 (o powierzchni 0,5864 ha), położona w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL10/00012599/5, której właścicielem jest Emitent (Nieruchomość 11).

Dodatkowo Emitent wskazuje, że dla wyżej wymienionych nieruchomości zostały wydzielone księgi wieczyste (dla Nieruchomości 10 o numerze OL10/00202845/4 oraz Nieruchomości 11 o numerze OL10/00202844/7), w których w dniu 31 października 2024 r. zostały wpisane hipoteki na rzecz obligatariuszy serii B.

Cesja wierzytelności z Rachunku Emisji

Obligacje serii B zabezpieczone są poprzez cesję wierzytelności przysługujących Emitentowi z Rachunku Emisji, przy czym:

- Środki w wysokości 27.000.000,00 PLN (słownie: *dwadzieścia siedem milionów złotych 00/100*) zostały przekazane przez Organizatora Emisji na rachunek bankowy Emitenta.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczenia w postaci cesji wierzytelności z Rachunku Emisji zostały opisane w pkt 9.4. Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Weksel

Obligacje serii B zabezpieczone są poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego in blanco oraz porozumienia wekslowego. Porozumienie wekslowe upoważnia do uzupełnienia weksla własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Porozumienie wekslowe wystawione przez Emitenta przewiduje między innymi, że:

- maksymalna kwota, na jaką mogą zostać wypełnione ww. weksle własne łącznie nie może przekroczyć kwoty równej sumie hipotecznej, nie wyższej niż 27.000.000,00 PLN (słownie: *dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100*)
- najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie ww. weksla własnego jest 31 grudnia 2030 roku,
- weksel własny zawiera klauzulę „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”, oraz opatrzony jest pieczęcią firmy oraz poświadczonymi przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczenia w postaci weksla zostały opisane w pkt 9.3. Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

W dniu 26 sierpnia 2024 r. zostało złożone oświadczenie o poddaniu spółki Novdom Sp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty maksymalnej 27.000.000 zł na rzecz Administratora Zabezpieczeń w zakresie obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot wynikających z opisanego powyżej weksla własnego.

8. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów – wycena podmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny

Na Datę Dokumentu Informacyjnego zabezpieczenie Obligacji w postaci hipoteki zostało ustanowione na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5, Nieruchomości 6, Nieruchomości 7, Nieruchomości 8, Nieruchomości 9, Nieruchomości 10, Nieruchomości 11;

a. Nieruchomość 1

Nieruchomość 1 oznacza nieruchomość niezabudowaną stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203/1, położoną w Mikołajkach, o powierzchni 0,2964 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1M/00023411/2, której właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Mariana Sierpińskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 1298). Według operatu szacunkowego z dnia 16 sierpnia 2024 roku, wartość Nieruchomości 1 wynosi 4.559.000,00 PLN (słownie: *cztery miliony pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100*).

b. Nieruchomość 2

Nieruchomość 2 oznacza lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 1, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00048484/6, którego właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 2 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056). Według operatu szacunkowego z dnia 19 sierpnia 2024 roku, wartość Nieruchomości 2 wynosi 677.000,00 PLN (słownie: *sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100*).

c. Nieruchomość 3

Nieruchomość 3 oznacza lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 3, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00048564/1, którego właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 3 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056). Według operatu szacunkowego z dnia 19 sierpnia 2024 roku, wartość Nieruchomości 3 wynosi 435.000,00 PLN (słownie: *czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100*).

d. Nieruchomość 4

Nieruchomość 4 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerach ewidencyjnych 584/44 i 584/45, położone w Przasnyszu przy ul. Dworskiej, o łącznej powierzchni 0,5017 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00065049/0, której właścicielem jest Emitent;

Nieruchomość 4 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056). Według operatu szacunkowego z dnia 19 sierpnia 2024 roku, wartość Nieruchomości 4 wynosi 841.000,00 PLN (słownie: *osiemset czterdzieści jeden tysięcy złotych i 00/100*).

e. Nieruchomość 5

Nieruchomość 5 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203/36, położoną w Sierakowie, o powierzchni 0,5017 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00065049/0, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;

Nieruchomość 5 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056). Według operatu szacunkowego z dnia 19 sierpnia 2024 roku, wartość Nieruchomości 5 wynosi 444.000,00 PLN (słownie: *czterysta czterdzieści cztery tysięcy złotych 00/100*).

f. Nieruchomość 6

Nieruchomość 6 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 208, położoną w Sierakowie, o powierzchni 1,8173 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00065265/0, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;

Nieruchomość 6 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056). Według operatu szacunkowego z dnia 19 sierpnia 2024 roku, wartość

Nieruchomości 6 wynosi 1.609.000,00 PLN (słownie: *jeden milion sześćset dziewięć tysięcy złotych 00/100*).

g. Nieruchomość 7

Nieruchomość 7 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 2628/4, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,4329 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00065480/2, której właścicielem jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu;

Nieruchomość 7 została poddana wycenie przez Annę Szymanek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 2983). Według operatu szacunkowego z dnia 27 czerwca 2024 roku, wartość Nieruchomości 7 wynosi 1.807.000,00 PLN (słownie: *jeden milion osiemset siedem tysięcy złotych 00/100*).

h. Nieruchomość 8

Nieruchomość 8 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 2628/7, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,0899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00066587/9, której właścicielem jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu;

Nieruchomość 8 została poddana wycenie przez Annę Krawczyk, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 6799). Według operatu szacunkowego z dnia 06 września 2023 roku, wartość Nieruchomości 8 wynosi 690.000,00 PLN (słownie: *sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100*).

i. Nieruchomość 9

Nieruchomość 9 oznacza nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych 382/13, 382/14, 382/15 oraz 382/16, położoną w Mikołajkach, o łącznej powierzchni 0,7094 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1M/00040610/2, której właścicielem jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu;

Nieruchomość 9 została poddana wycenie przez Mariana Sierpińskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 1298). Według operatu szacunkowego z dnia 14 maja 2024 roku, wartość

Nieruchomości 9 wynosi 9.117.000,00 PLN (słownie: *dziewięć milionów sto siedemnaście tysięcy złotych 00/100*).

j. Nieruchomość 10

Nieruchomość 10 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/8 (o powierzchni 0,8861 ha), położoną w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której na Dzień Emisji Obligacji serii B Sąd Rejonowy w Olsztynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą o numerze OL10/00012599/5, której właścicielem jest Emitent.

W dniu 17 września 2024 r. dla Nieruchomości 10 została założona księga wieczysta o numerze OL10/00202845/4.

Nieruchomość 10 została poddana wycenie przez Wojciecha Sokolnika, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3800). Według operatu szacunkowego z dnia 4 lipca 2024 roku, wartość Nieruchomości 10 wynosi 4.235.000,00 PLN (słownie: *cztery miliony dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100*).

k. Nieruchomość 11

Nieruchomość 11 oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/7 (o powierzchni 0,5864 ha), położoną w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której na Dzień Emisji Obligacji serii B Sąd Rejonowy w Olsztynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL10/00012599/5, której właścicielem jest Emitent.

W dniu 17 września 2024 r. dla Nieruchomości 11 została założona księga wieczysta o numerze OL10/00202844/7.

Nieruchomość 11 została poddana wycenie przez Wojciecha Sokolnika, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3800). Według operatu szacunkowego z dnia 4 lipca 2024 roku, wartość Nieruchomości 10 wynosi 2.802.000,00 PLN (słownie: *dwa miliony osiemset dwa tysiące złotych 00/100*).

Wskazani powyżej rzeczoznawcy majątkowi zostali wybrani przez Emitenta jako podmioty dokonujące wyceny przedmiotu hipoteki, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Skróty wycen powyższych nieruchomości stanowią załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 5 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Na Datę Dokumentu Informacyjnego hipoteki stanowiące zabezpieczenie obligacji serii B zostały prawomocnie wpisane do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5, Nieruchomości 6, Nieruchomości 8 i Nieruchomości 9. Na Datę Dokumentu Informacyjnego zostały również wpisane hipoteki na zabezpieczenie Nieruchomości Dodatkowych, tj. Nieruchomości 10 o numerze OL1O/00202845/4 oraz Nieruchomości 11 o numerze OL1O/00202844/7.

Emitent oczekuje na wpis hipoteki stanowiącej zabezpieczenie obligacji serii B w księdze wieczystej Nieruchomości 7 na podstawie wniosku o wpis hipoteki z dnia 26 sierpnia 2024 r.

Zgodnie z pkt 9.2.3 Warunków Emisji obligacji serii B Emitent jest zobowiązany do ustanowienia hipotek na zabezpieczenie obligacji serii B w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji, tj. od dnia 26 sierpnia 2024 r.

9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycja nabycia tj. na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 96.185.821,20 PLN (słownie: *dziewięćdziesiąt sześć milionów sto osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset dwadzieścia jeden złotych i 44/100*), w tym zobowiązań przeterminowanych 668.940,43 PLN (słownie: *sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych i 43/100*).

Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem: Emitent ocenia, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji, wartość jego zobowiązań finansowych netto nie przekroczy 120% kapitałów własnych Emitenta.

10. Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym nie został przyznany rating.

11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Odsetek oraz Należności Główniej w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- Prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w okolicznościach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- W określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach – prawo do powiększonej Należności Główniej (w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji) w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi dokumentem informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami mają charakter ogólny i nie stanowią kompletnego opisu tego zagadnienia.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uzyskania bardziej szczegółowych informacji w zakresie zasad opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami należy skorzystać z usług podmiotów uprawnionych do udzielania porad podatkowych. Emitent nie bierze odpowiedzialności za kalkulację i płatność podatku.

Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego z odsetek (dyskonta) od Obligacji

Osoby prawne

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 1) Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, stawka podatku dla przychodów z zysków kapitałowych na Datę Dokumentu Informacyjnego wynosi 19% podstawy opodatkowania (dochodu).

Osoby fizyczne

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek (jak również premii) od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% płatny przez płatnika.

Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego ze zbycia Obligacji

Osoby prawne

Dochody osiągnięte przez osoby prawne ze sprzedaży obligacji podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, tj. kwotą uzyskaną ze sprzedaży obligacji, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie obligacji. Dochód ze sprzedaży obligacji łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podatnicy są obowiązani wpłacać na rachunek urzędu skarbowego zaliczki miesięczne w wysokości różnicy pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Osoby fizyczne

Zgodnie z art. 30b ust. 1 i 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych, w tym z realizacji praw wynikających z tych instrumentów, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji), z odpłatnego zbycia udziałów w spółdzielni oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu.

Jako dochód należy rozumieć osiągniętą w roku podatkowym: (i) różnicę między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14, (ii) różnicę między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 pkt 1 lit. b Ustawy o Obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a, (iii) różnicę między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a, (iv) różnicę między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) albo udziałów w spółdzielni a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f oraz art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38c, (v) różnicę pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e, (vi) różnicę między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie udziałów (akcji), udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. (art. 30b ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych)

Podatnicy są obowiązani składać urzędom skarbowym zeznanie, według ustalonego wzoru, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym, w terminie od dnia 15 lutego do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Zeznania złożone przed początkiem terminu uznaje się za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym. (art. 45 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych)

Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na Datę Dokumentu Informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

Podatek od spadków i darowizn

Nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: (i) dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, (ii) darowizny, polecenia darczyńcy, (iii) zasiedzenia, (iv) nieodpłatnego zniesienia współwłasności, (v) zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu, (vi) nieodpłatnej renty, użytkowania oraz służebności, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn (art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn), chyba że w dniu nabycia ani nabywca, ani spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku między spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny

i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski, a także umowy sprzedaży praw majątkowych wykonywanych za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, lub (iv) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie – podlega zwolnieniu z podatku od czynności cywilnoprawnych. (art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych)

W pozostałych przypadkach, zbycie papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). Zgodnie z art. 4 pkt 1 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, w takiej sytuacji obowiązek podatkowy ciąży na kupującym.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z art. 30 § 1 i § 3 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciężących na nim obowiązków odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony całym swoim majątkiem. Jednak zgodnie z § 5, powyższych zasad odpowiedzialności nie stosuje się, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

Z dniem 1 stycznia 2019 r., wraz ze zmianami zasad poboru podatku u źródła, wprowadzono zmiany do Ordynacji Podatkowej. Zgodnie z § 5a, wprowadzonym do art. 30, odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona na podstawie § 5, jeżeli:

- 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych;

- 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych;
- 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych;
- 4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej, stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych;
- 5) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach.

Ponadto za złożenie przez płatnika niezgodnego z prawdą oświadczenia o spełnieniu warunków do zastosowania zwolnienia lub obniżonej stawki w podatku dochodowym, wprowadzono dodatkowe podatki i sankcje karne.

V. Dane o emitencie

1. **Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji**

Firma:	„NOVDOM” SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Przasnysz, Polska
Adres:	Ul. Żwirki i Wigury, nr 15 B, lok. 2, 06-300 Przasnysz
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000266103
REGON:	140735121
NIP:	7611502869
Kod LEI:	2594000EJXLDC0YV5W64
Telefon:	29 756 42 41
E-mail:	novdom@novdom.pl
Strona www:	www.novdom.pl

2. **Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

3. **Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych.

4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

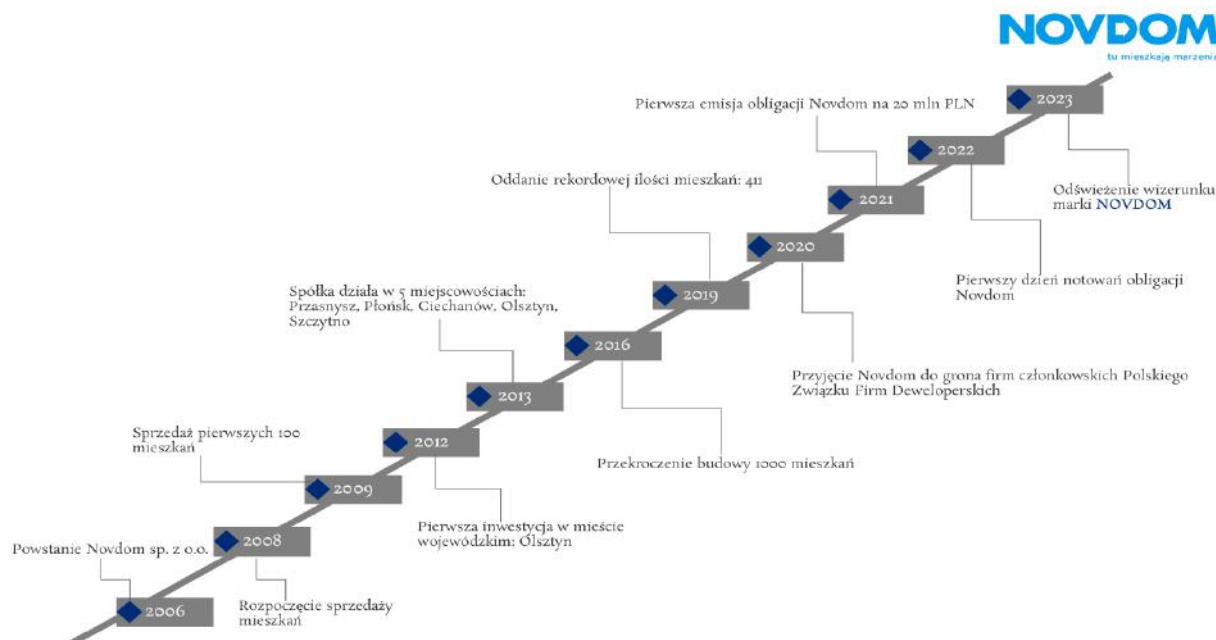
Emitent został zarejestrowany w dniu 19.10.2006 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5. Informacje czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Rodzaj działalności prowadzonej przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

6. Krótki opis historii Emitenta



Emitent jest spółką deweloperską, której początek działalności miał miejsce w 2006 roku. Od 2008 roku spółka aktywnie rozpoczęła sprzedaż mieszkań, co przyczyniło się w 2009 roku do przekroczenia pierwszych 100 sprzedanych lokacji. W 2012 roku miała miejsce pierwsza inwestycja Emitenta w

mieście wojewódzkim – Olsztynie. W roku 2013 Emitent działał w 5 lokalizacjach: Przasnyszu, Płońsku, Ciechanowie, Olsztynie oraz Szczytnie. W 2016 roku Emitent przekroczył liczbę 1000 wybudowanych mieszkań, natomiast w samym 2019 roku Emitent oddał do użytku 411 mieszkań. Łącznie, w latach 2019 – 2023 do użytku oddano 1 457 mieszkań.

7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitały własne Emitenta wynosiły 65.606.304,91 PLN i dzieliły się na następujące pozycje bilansowe:

Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00 PLN
Kapitał (fundusz) zapasowy	300 000,00 PLN
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	50 643 800,03 PLN
Zysk (strata) z lat ubiegłych	12 116 238,03 PLN
Zysk (strata) netto	2 396 266,85 PLN

Kapitał podstawowy Emitenta dzieli się na 300 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

8. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, czy też nie, a jeśli nie – wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według najlepszej wiedzy Emitenta jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy.

11. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Obligacje serii A Emitenta oznaczone kodem PLO363100028 były notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu do dnia 13 września 2024 r., dnia w którym obligacje serii A zostały wykluczone z obrotu na skutek wniosku Emitenta. Wykluczenie obligacji z obrotu było podyktowane tym, że Emitent w dniach 27 i 28 sierpnia 2024 r. nabył wszystkie obligacje serii A w liczbie 20.000 szt., jakie pozostawały w obrocie w ASO Catalyst oraz w dniu 3 września 2024 r. podjął uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich obligacji serii A. Obligacje zostały wyrejestrowane z KDPW.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego, instrumenty finansowe Emitenta nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej oraz jednostek niewchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi udziałowcami emitenta

Na Datę Dokumentu Informacyjnego Emitent tworzy grupę kapitałową i posiada udziały w następujących spółkach zależnych, objętych konsolidacją:

Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta	Data rejestracji
----------------------	------------------	------------------------	-----------------	------------------

Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	1 kwietnia 2021 r.
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	12 kwietnia 2021 r.
Novdom 3 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	29 lipca 2021 r.
Novdom 4 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	27 lipca 2021 r.
Novdom 5 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	14 lutego 2022 r.
Novdom 6 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	9 lipca 2021 r.
Novdom 7 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	12 kwietnia 2021 r.
Novdom 8 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	13 kwietnia 2021 r.
Novdom 9 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	25 maja 2021 r.
Novdom 10 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	29 czerwca 2021 r.
Novdom 11 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	25 maja 2021 r.
Novdom 12 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	12 lipca 2021 r.
Novdom Construction sp. z o. o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	14 lutego 2022 r.
Novdom Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	8 listopada 2011 r.

Emitent nie posiada jednostek zależnych nieobjętych konsolidacją.

13. Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy:

- a. Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
-----------------	---------	-------------------

Andrzej Dąbrowski	Prezes Zarządu Emitenta	<p>Pan Andrzej Dąbrowski, będący Prezesem Zarządu Emitenta, jest także prezesem zarządu następujących spółek zależnych Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Novdom 1 Sp. z o. o., • Novdom 2 Sp. z o. o., • Novdom 3 Sp. z o. o., • Novdom 4 Sp. z o. o., • Novdom 5 Sp. z o. o., • Novdom 6 Sp. z o. o., • Novdom 7 Sp. z o. o., • Novdom 8 Sp. z o. o., • Novdom 9 Sp. z o. o., • Novdom 10 Sp. z o. o., • Novdom 11 Sp. z o. o., • Novdom 12 Sp. z o. o., • Novdom Construction sp. z o. o.”) <p>wiceprezesem zarządu spółki zależnej - Novdom Baltic Sp. z o. o.</p>
Maciej Sosnowski	Członek Zarządu Emitenta	<p>Pan Maciej Sosnowski, będący Członkiem Zarządu Emitenta, posiada 216 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wysokości 108.000,00 PLN, oraz jest wiceprezesem spółki zależnej Emitenta Novdom Baltic Sp. z o. o.</p> <p>Pan Maciej Sosnowski jest także członkiem zarządu następujący spółek zależnych Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Novdom 1 Sp. z o. o., • Novdom 2 Sp. z o. o., • Novdom 3 Sp. z o. o., • Novdom 4 Sp. z o. o., • Novdom 5 Sp. z o. o., • Novdom 6 Sp. z o. o., • Novdom 7 Sp. z o. o., • Novdom 8 Sp. z o. o., • Novdom 9 Sp. z o. o., • Novdom 10 Sp. z o. o., • Novdom 11 Sp. z o. o., • Novdom 12 Sp. z o. o., • Novdom Construction Sp. z o. o.
Zbigniew Krzysztof Sosnowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta	<p>Pan Zbigniew Krzysztof Sosnowski, będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej, posiada 72 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wysokości 36.000,00 PLN, oraz jest także prezesem zarządu spółki zależnej Emitenta - Novdom Baltic Sp. z o. o.</p>
Kacper Sosnowski	Członek Rady Nadzorczej Emitenta	<p>Pan Kacper Sosnowski, będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta, posiada 12 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wysokości 6.000,00 PLN.</p>

- b. Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta,

Imię i nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Zbigniew Sosnowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Pan Zbigniew Sosnowski będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta jest ojcem Członka Zarządu Emitenta oraz ojcem Członka Rady Nadzorczej Emitenta.
Kacper Sosnowski	Członek Rady Nadzorczej	Pan Kacper Sosnowski będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest synem Przewodniczącego Rady Nadzorczej Zarządu Emitenta oraz bratem Członka Zarządu Emitenta.
Monika Sosnowska	Członek Rady Nadzorczej	Pani Monika Sosnowska będąca Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest żoną Członka Zarządu Emitenta.

- c. Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta, a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

NWAI Dom Maklerski SA, który nabył Obligacje serii B Emitenta, świadczy dla Emitenta usługę Autoryzowanego Doradcy w zakresie par. 18 ust. 2 pkt 3) i 4) Regulaminu ASO.

14. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Emitenta, w podziale na segmenty działalności

Przedmiotem działalności Novdom Sp. z o.o. jest realizacja inwestycji mieszkaniowych. Emitent koncentruje się na rynku zlokalizowanym w północno wschodniej oraz centralnej Polsce. W swojej dotychczasowej historii wg stanu na dzień 30 września 2024 Novdom Sp. z o.o. sprzedał ponad 2 700 mieszkań. W ramach ukończonych dotychczas inwestycji Novdom Sp. z o.o. zrealizował 28 wieloetapowych inwestycji w 9 miastach o łącznej powierzchni ponad 154 tys. PUM. Poniżej zaprezentowane zostały dotychczas zrealizowane inwestycje.

Ukończone inwestycje

Miasto	Nazwa inwestycji	PUM (m2)	Liczba lokali
Przasnysz	Os. Tęczowa I	9 947	91
Przasnysz	Os. Tęczowa II	6 042	104
Przasnysz	Os. Tęczowa III	4 862	86
Przasnysz	Os. Magnolia etap I	4 018	60
Przasnysz	Os. Poetów	5 292	99
Przasnysz	Os. Botaników bud. BC	3 154	60
Ostrołęka	Os. Villa Piano I	5 858	108
Ostrołęka	Os. Villa Piano II	6 441	109
Ostrołęka	Os. Villa Piano III	5 049	88
Warszawa	City Cornenr	1 977	31
Olsztyn	Os. Morena I	4 920	105
Olsztyn	Os. Morena A	2 504	48
Olsztyn	Os. Morena B	3 083	50
Olsztyn	Os. Morena C	4 076	79
Olsztyn	Fregata Park	6 146	97
Olsztyn	Villa Solaris	5 649	95
Szczytno	Os. Villa Natura I	5 474	92
Szczytno	Os. Villa Natura II	2 766	58
Szczytno	Apartamenty Sonata A	3 247	36
Szczytno	Apartamenty Sonata B	2 610	48
Maków Mazowiecki	Makowe Tarasy AB	3 142	60
Ciechanów	Villa Art	4 869	86
Ciechanów	Witosa Apartments	6 077	109
Ciechanów	Os. Perłowe	11 060	184
Ciechanów	Os. Harcerska B	6 364	110
Ciechanów	Os. Klonowe	4 510	78
Płońsk	Os. Villa Nova I	6 954	114
Płońsk	Os. Villa Nova II	3 903	72
Płońsk	Os. Bursztynowe Tarasy I	4 638	95
Płońsk	Os. Bursztynowe Tarasy II	4 373	77
Płońsk	Os. Bursztynowe Tarasy III	1 922	32
Płońsk	Villa Nova	3 009	114
Ostrów Mazowiecka	Os. Ostrovia	5 324	94
Razem	-	154 391	2 769

Źródło: Emitent

Obecnie Spółka Novdom realizuje 8 inwestycji w 6 miejscowościach o łącznej powierzchni około 31 tys. PUM oraz 3 projekty w ramach zamówień publicznych.

Inwestycje w budowie

Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Ciechanów	Qubik	31.10.2025	88	4247
Płońsk	Osiedle o2 BC	30.07.2025	139	7038
Ostrołęka	Villa Piano K	28.02.2025	57	2854
Ostrołęka	Forte Piano AB	30.07.2026	149	7038
Olsztyn	Bianco	30.09.2024	32	1756
Olsztyn	Macadamia	30.08.2026	44	2647
Szczytno	Apartamenty Sonata DE	31.08.2024	82	4305
Przasnysz	Osiedle Botaników A	30.10.2024	40	2092
Realizacja umów wynikających z zamówień publicznych				
Przasnysz	Środowiskowy Dom Samopomocy	16.09.2024	-	-
Łódź	Pawilon handlowy	17.08.2025	-	-
Płońsk	Budynek mieszkaniowy wielorodzinny dla SIM	30.12.2024	-	-
Źródło: Emitent		Razem:	573	30 955

Jednocześnie Novdom Sp. z o.o. prowadzi aktywną działalność mającą na celu pozyskiwanie nowych gruntów pod nowe inwestycje. Obecnie Spółka Novdom ma w przygotowaniu inwestycje o łącznej powierzchni PUM ponad 42 tys. w 8 miejscowościach, w tym 2 nowe rynki Mikołajki i Wołomin.

Inwestycje w przygotowaniu

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Mikołajki	Portville	2026-2029	133	6833
Mława	Osiedle Naturalnie A3, A4	2024-2026	56	2660
Ostrołęka	Osiedle Forte Piano CD	2025-2026	122	5770
Olsztyn	Osiedle Dwa Jeziora AB	2024-2025	56	2532
Olsztyn	Osiedle Dwa Jeziora CD	2025-2026	46	2096
Płońsk	Osiedle O2 A	2025-2028	132	7381
Przasnysz	Osiedle Botaników EF	2024-2026	64	3167
Przasnysz	Osiedle Magnolia C	2026-2027	40	2008
Szczytno	Apartamenty Sonata F	2024-2025	48	2150

Wołomin	Osiedle Lipińska ABC	2025-2027	154	7524
<i>Źródło: Emitent</i>		Razem:	851	42 121

Wybrane realizacje Emitenta

Poniżej przedstawione zostały wybrane realizacje Emitenta:

Warszawa – City Corner



Olsztyn – Fregata Park



Maków Mazowiecki – Makowe Tarasy



Płońsk – Bursztynowe Tarasy



Ostrołęka – Villa Piano II



Ciechanów – Osiedle Perłowe

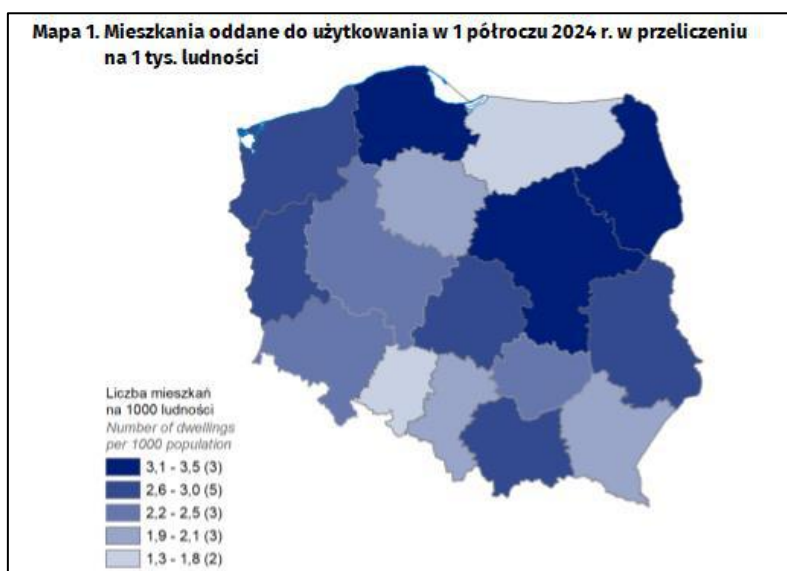


Otoczenie rynkowe

Pomimo względnej stabilizacji na polskim rynku nieruchomości stopniowo dostrzega się ożywienie na rynku mieszkaniowym. W kolejnych miesiącach można spodziewać się dalszego zwiększenia się popytu. Cały czas nie została jednak rozstrzygnięta kwestia uruchomienia nowego programu wsparcia #naStart. Pomimo, że rząd zatwierdził już projekt ustawy budżetowej na 2025 r. to wciąż prowadzone są dyskusje na temat kredytu 0 proc. i innych rozwiązaniach, dotyczących wsparcia dla rynku mieszkaniowego. Objawem zniecierpliwienia potencjalnych nabywców może być natomiast rosnące zainteresowanie zakupem mieszkania przy wykorzystaniu finansowania hipotecznego.

Pierwsza połowa 2024 r. upłynęła też pod znakiem spadku w sprzedaży mieszkań w Polsce. Do użytku oddano 95,6tys. mieszkań z czego deweloperzy 61,4%, inwestorzy indywidualni za 36,2%. Łączna sprzedana powierzchnia użytkowa wyniosła 8,6 mln m². Powyższe dane potwierdzają, że w I półroczu br. odnotowano spadek w liczbie i powierzchni mieszkań przekazywanych do eksploatacji (- 14,5%)

Inaczej wygląda sytuacja chodzi o nowe pozwolenia na budowę. Według danych GUS w I-szym półroczu br. liczba mieszkań, dla których wydano nowe pozwolenia na budowę zanotowała wzrost.



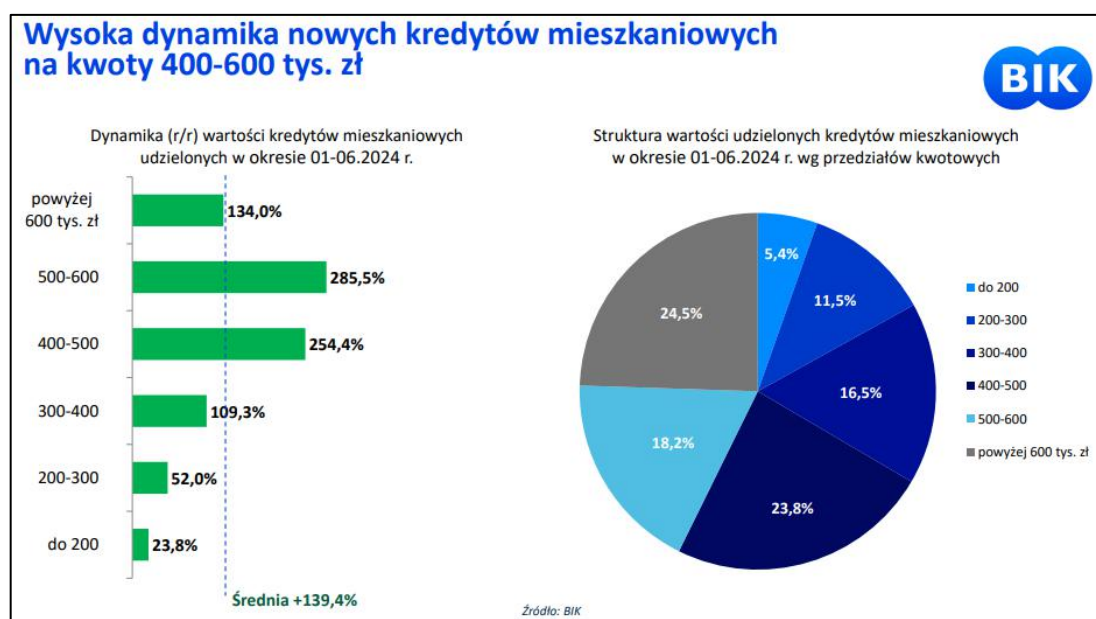
Źródło: Raport GUS

W Polsce aktualnie budowanych jest mniej nowych mieszkań w stosunku do zapotrzebowania. Ze względu na wyraźną dysproporcję pomiędzy podażą a popytem, ceny nieruchomości stale rosną co nie daje nadziei na spadki cen nieruchomości. Opisanie powyżej czynniki otoczenia ekonomicznego również sprzyjają utrzymaniu tego trendu, chociaż w kolejnych okresach oczekuje się bardziej umiarkowanego wzrostu cen.



Źródło: FORBES – Raport z rynku nieruchomości 06/2024 - gratka.pl morizon.pl

Według danych Biura Informacji Kredytowej BIK: wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w czerwcu 2024 r. wzrosła o 51,8%. Jest to też potęgowane tym, że podaż generalnie nie nadąża za popytem.













Źródło: BIK

Z perspektywy rynku deweloperskiego duże znaczenie na kształtowanie się popytu i podaży mają kredyty mieszkaniowe. Zgodnie z raportem Amron-Sarfin zanotowano znaczący spadek sprzedaży nowych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału zarówno w ujęciu ilościowym, jak i wartościowym.

W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku banki w Polsce zawarły 45 434 umowy kredytowe z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, czyli o 29,56% (19 070 kredytów) mniej w odniesieniu do I

kwartału 2024 roku. Łączna wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 19,118 mld zł, co oznacza spadek o 28,87% (nominalnie o 7,758 mld zł).

W porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku, w II kwartale 2024 roku zarejestrowano wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe o 14 636 sztuk, czyli 47,52%, przy jednoczesnym wzroście ich łącznej wartości o 7,818 mld zł (czyli aż 69,19%).

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał	Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych
II kw. 2023	11,300	51,22% 	30 798	40,19% 	
III kw. 2023	15,843	40,20% 	40 749	32,31% 	
IV kw. 2023	28,148	77,67% 	68 860	68,99% 	
I kw. 2024	26,875	4,52% 	64 504	6,33% 	
II kw. 2024	19,118	28,87% 	45 434	29,56% 	

ŹRÓDŁO: SARFIN

Źródło: Raport AMRON-SARFIN

15. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Zgodnie z zamieszczonymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym sprawozdaniach finansowych, na dzień 30 czerwca 2024 roku długoterminowe inwestycje Novdom Sp. z o. o. stanowiły nieruchomości oraz długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych (udziały lub akcje oraz udzielone pożyczki). Ich łączna wartość księgowa na koniec czerwca 2024 wyniosła 4.419.830,39 PLN.

16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości Emitenta, ani otwarcia likwidacji Emitenta.

17. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe, ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

18. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku. W stosunku do Emitenta nie występują, według jego najlepszej wiedzy, żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

19. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka Novdom posiada zadłużenie w wysokości 21 438 567,81 PLN w tym:

Zobowiązania finansowe długoterminowe razem	746 787,93
z tytułu kredytów, pożyczek	96 717,05
z tytułu emisji obligacji, KWIT, itp.	0,00
z tytułu leasingu	650 070,88
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe razem	20 691 779,88
z tytułu kredytów, pożyczek	0,00
z tytułu emisji obligacji, KWIT, itp.	20 164 200,00
z tytułu leasingu	527 579,88

Poza wymienionym powyżej zobowiązaniem Emitent nie identyfikuje innych zobowiązań istotnych z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.

20. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Zgodnie z zamieszczonym w niniejszym Dokumencie Informacyjnym sprawozdaniem finansowym, na dzień 30 czerwca 2024 roku Spółka nie miała zobowiązań pozabilansowych.

21. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Z perspektywy Emitenta istotnym zdarzeniem mającym wpływ na jego działalność oraz cały rynek deweloperski w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym jest wysoki poziom stóp procentowych w warunkach powolnego spadku wskaźnika inflacji oraz pośrednio skutki działań wojennych prowadzonych w Ukrainie.

Wysoka inflacja przekłada się na wysoką cenę pieniądza na rynku, a tym samym słabszą sprzedaż mieszkań z portfela klientów kredytowych, którzy przez wysokie stopy mają nie tylko niższą skłonność do niższą zaciągania kredytów hipotecznych ale też niższą zdolność kredytową. Dlatego wprowadzenie rozwiązań preferencyjnych z udziałem środków publicznych byłoby czynnikiem wyraźnie stymulującym sprzedaż mieszkań. Stąd też pierwsze półrocze br. upłynęło pod znakiem oczekiwania przez część potencjalnych klientów na takie rozwiązanie.

Pośredni wpływ wojny na Ukrainie to przede wszystkim widoczny na rynku wszechobecny klimat niepewności co do kierunku w jakim rozwinie się sytuacja geopolityczna w naszym regionie. Rozsądek wielu osób nakazuje wstrzymać inwestowanie posiadanych środków co oczywiście wpływa na żywotność rynku całego deweloperskiego w Polsce.

22. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego dokumentu informacyjnego

W I półroczu 2024r. wśród elementów mających najbardziej istotny wpływ na sytuację gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta można wymienić kilka kluczowych czynników:

Pierwszym z nich jest utrzymujący się od wielu miesięcy wysoki poziom stóp procentowych ograniczający ilość pieniądza na rynku. Obniżka stawek WIBOR, która byłaby pochodną obniżek stóp referencyjnych NBP obniżyłaby zarówno koszt obsługi długu, jak i poprawiła popyt rynkowy potencjalnych konsumentów i inwestorów. Ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych zostało opisane w pkt 2 rozdziału II niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Drugą istotną kwestią w zakresie sytuacji gospodarczej, w perspektywie Emitenta, która wydarzyła się po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego jest przedłużający się konflikt na Ukrainie. Na Datę Dokumentu informacyjnego, z uwagi na dynamicznie rozwijającą się sytuację, nie da się przewidzieć skutków tego konfliktu, natomiast negatywne konsekwencje sankcji gospodarczych nałożonych przez państwa całego świata na Rosję są odczuwalne już dziś.

Ryzyko związane z negatywnym wpływem skutków wojny Rosji przeciwko Ukrainie na światową sytuację gospodarczą zostało opisane w pkt 2 rozdziału II niniejszego Dokumentu Informacyjnego

23. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

a. Zarząd Emitenta

Na Datę Dokumentu Informacyjnego skład Zarządu Emitenta kształtuje się w następujący sposób:

- Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu Emitenta
- Maciej Sosnowski – Członek Zarządu Emitenta

Andrzej Dąbrowski

- a) Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach Emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana**

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu Emitenta – kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Absolwent studiów magisterskich Politechniki Białostockiej na kierunku Mechatronika, robotyka i automatyka. Karierę zawodową rozpoczął w obszarach produkcyjnych w firmach Bel Polska i Carlsberg pełniąc funkcje Specjalisty ds. Inwestycji i Kierownika ds. Energetycznych. Z „Novdom” związany od 2007 r. początkowo w roli Dyrektora Operacyjnego a od 2010 r. w roli Wiceprezesa Zarządu. Odpowiada za procesy przygotowania projektu inwestycyjnego, poprzez jego realizację aż do zapewnienia wysokich standardów obsługi posprzedażowej. Absolwent kursów z zakresu zarządzania i managerskich w ICAN Institute i Francuskim Instytucie Gospodarki.

c) Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta

Nie dotyczy.

d) Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem czy dana osoba pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem

- Od dnia 8 lutego 2010 roku - Wiceprezes Zarządu **Novdom sp. z o.o.**
- Od dnia 20 września 2011 roku - Wiceprezes Zarządu **Novdom Baltic sp. z o.o.**
- Od dnia 1 kwietnia 2021 roku – Prezes Zarządu **Novdom 1 sp. z o.o.**
- Od dnia 12 kwietnia 2021 roku – Członek Zarządu **Novdom 2 sp. z o.o.**
- Od dnia 13 lipca 2021 roku - Prezes Zarządu **Novdom 3 sp. z o.o.**
- Od dnia 13 lipca 2021 roku - Prezes Zarządu **Novdom 4 sp. z o.o.**
- Od dnia 14 lutego 2022 roku - Prezes Zarządu **Novdom 5 sp. z o.o.**
- Od dnia 1 lipca 2021 roku - Prezes Zarządu **Novdom 6 sp. z o.o.**
- Od dnia 12 kwietnia 2021 roku – Prezes Zarządu **Novdom 7 sp. z o.o.**
- Od dnia 13 kwietnia 2021 roku – Członek Zarządu **Novdom 8 sp. z o.o.**
- Od dnia 25 maja 2021 roku – Prezes Zarządu **Novdom 9 sp. z o.o.**
- Od dnia 21 czerwca 2021 roku – Prezes Zarządu **Novdom 10 sp. z o.o.**
- Od dnia 25 maja 2021 roku – Prezes Zarządu **Novdom 11 sp. z o.o.**

- Od dnia 14 lutego 2022 roku - Prezes Zarządu **Novdom 14** (na dzień dokumentu informacyjnego zmiana nazwy spółki na Novdom Construction sp. z o.o.)

e) Informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

W okresie ostatnich pięciu lat Pan Andrzej Dąbrowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat Pan Andrzej Dąbrowski nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

f) Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

Nie dotyczy.

g) Informacje, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie dotyczy.

h) Informacje, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

Nie dotyczy.

Maciej Sosnowski

a) Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach Emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu Emitenta – kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Karierę zawodową rozwija w „Novdom” od 2009 r. rozpoczynając od obszaru zakupu gruntów pod nowe inwestycje przez czynne prowadzenie procesów sprzedażowych i marketingowych. Obecnie Maciej Sosnowski pełni rolę Członka Zarządu – Dyrektora ds. Sprzedaży, odpowiedzialnego za obszar sprzedaży. Ukończył studia z zakresu zarządzania strategicznego na kierunku Zarządzanie i Marketing oraz Deweloperskie Studia Podyplomowe na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. Systematycznie zdobywał kolejne kompetencje na podyplomowych studiach zarządzania projektami z GFKM oraz realizując program First-Time Manager na Kanadyjskim Instytucie Zarządzania ICAN Institute.

c) Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta

Wynajem nieruchomości.

d) Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem czy dana osoba pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem

- Od dnia 12 lutego 2013 roku - Członek Zarządu **Novdom sp. z o.o.**
- Wspólnik **Novdom sp. z o.o.**
- Wiceprezes Zarządu **Novdom Baltic sp. z o.o.**
- Od dnia 11 stycznia 2008 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku - Członek Rady Nadzorczej **Kross S.A.**
- Od dnia 1 kwietnia 2021 roku – Członek Zarządu **Novdom 1 sp. z o.o.**
- Od dnia 12 kwietnia 2021 roku – Prezes Zarządu **Novdom 2 sp. z o.o.**
- Od dnia 13 lipca 2021 roku - Członek Zarządu **Novdom 3 sp. z o.o.**
- Od dnia 13 lipca 2021 roku - Członek Zarządu **Novdom 4 sp. z o.o.**

- Od dnia 14 lutego 2022 roku – Członek Zarządu **Novdom 5 sp. z o. o.**
- Od dnia 1 lipca 2021 roku - Członek Zarządu **Novdom 6 sp. z o.o.**
- Od dnia 12 kwietnia 2021 roku – Członek Zarządu **Novdom 7 sp. z o.o.**
- Od dnia 13 kwietnia 2021 roku – Prezes Zarządu **Novdom 8 sp. z o.o.**
- Od dnia 25 maja 2021 roku – Członek Zarządu **Novdom 9 sp. z o.o.**
- Od dnia 21 czerwca 2021 roku – Członek Zarządu **Novdom 10 sp. z o.o.**
- Od dnia 25 maja 2021 roku – Członek Zarządu **Novdom 11 sp. z o.o.**
- Od dnia 14 lutego 2022 roku – Członek Zarządu **Novdom 14 sp. z o.o.** (na dzień dokumentu informacyjnego zmiana nazwy spółki na Novdom Construction sp. z o.o.)
- **ELMAKS E. Sosnowska sp. j.** – wspólnik

e) **Informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego**

W okresie ostatnich pięciu lat Pan Maciej Sosnowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat Pan Maciej Sosnowski nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

f) **Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego**

Nie dotyczy.

g) **Informacje, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,**

Spółka pod firmą **ELMAKS E. Sosnowska sp. j.**, której współnikami są Elżbieta Sosnowska oraz Maciej Sosnowski wykonuje działalność konkurencyjną w stosunku do Novdom sp. z o.o. (PKD 68, 10, Z; PKD 68, 20, Z; PKD 41).

h) Informacje, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

Nie dotyczy.

b. Rada Nadzorcza Emitenta

Na Datę Dokumentu Informacyjnego skład Rady Nadzorczej Emitenta kształtuje się w następujący sposób:

- Zbigniew Sosnowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta
- Kacper Sosnowski – Członek Rady Nadzorczej Emitenta
- Monika Sosnowska – Członek Rady Nadzorczej Emitenta

Zbigniew Krzysztof Sosnowski

a) Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach Emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana

Zbigniew Krzysztof Sosnowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta – kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku pełnienia funkcji członka zarządu.

b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Założyciel i właściciel firm Evertec Sp. z o.o., Novdom Sp. z o.o. oraz KROSS S.A., która obecnie jest jednym z największych producentów rowerów w Europie. Zbigniew Sosnowski jako właściciel bierze czynny udział w życiu swoich przedsiębiorstw pełniąc funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej w Novdom Sp. z o.o. oraz Prezesa Zarządu w Kross SA. Rozwój biznesu właściciel zapoczątkował w 1990 r. otwierając pierwszy mały sklep rowerowy w rodzinnym Przasnyszu, szybko stając się jednym z największych hurtowych odbiorców rowerów. W połowie lat 90. jego firma stała się nie tylko montownią, ale również producentem, a od 2006 r. produkuje rowery pod własną marką. Wraz z rozwojem Kross S.A. Zbigniew Sosnowski założył w roku 2006 firmę deweloperską Novdom Sp. z o.o. Zasiadając przez szereg lat w Zarządzie Spółki wprowadził „Novdom” do grona uznanych deweloperów

w regionie północnego Mazowsza oraz Warmii i Mazur. Zbigniew Sosnowski został uhonorowany tytułem „Przedsiębiorca Roku 2004” w konkursie organizowanym przez firmę Ernst & Young, a w maju 2005 r. znalazł się wśród 34 finalistów międzynarodowej edycji konkursu, wyłonionych spośród 10 000 najlepszych przedsiębiorców świata.

c) Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta

- Produkcja rowerów i akcesoriów rowerowych

d) Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem czy dana osoba pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem

- Od 20 maja 2023 r. Prezes Zarządu KROSS S.A.
- Do 30 września 2022r Prezes Zarządu NOVDOM Sp. z o.o.
- Wspólnik **Novdom sp. z o.o.**
- Jedyń akcjonariusz **Kross. S.A.**
- Od dnia 16 grudnia 2019 roku do 31 grudnia 2020 roku – Członek Rady Nadzorczej **Novdom sp. z o.o.**
- **Od 1 października 2022 r. Przewodniczący Rady nadzorczej Novdom Sp. z o.o.**
- Do 24 lipca 2023 roku – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej **Kross S.A.**
- Od dnia 20 września 2011 roku - Prezes Zarządu **Novdom Baltic sp. z o.o.**

e) Informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

W okresie ostatnich pięciu lat Pan Zbigniew Krzysztof Sosnowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach

towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat Pan Zbigniew Krzysztof Sosnowski nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- f) Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego**

Nie dotyczy.

- g) Informacje, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,**

Nie dotyczy.

- h) Informacje, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym**

Nie dotyczy.

Kacper Sosnowski

- a) Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach Emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana**

Kacper Sosnowski – Członek Rady Nadzorczej Emitenta - kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

- b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego**

Związany z firmą rodzinną Kross S.A. Już w bardzo wczesnej młodości zdobywał doświadczenie, dogłębiając pracy większości działów. Ukończył studia z zakresu zarządzania strategicznego oraz finansów i rachunkowości na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. Z sukcesem stworzył markę rowerów miejskich Le Grand. Brał udział w pracach przy udanym przejęciu holenderskiej marki Multicycle w 2017 r. Stworzył dedykowany segment rowerów elektrycznych, był także odpowiedzialny za prace zespołu tworzącego system napędu elektrycznego dla marek grupy KROSS S.A. Pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Rozwoju w Kross S.A.

c) Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta

- Produkcja rowerów i akcesoriów rowerowych,
- Wynajem rowerów,
- Działalność klubu sportowego

d) Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem czy dana osoba pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem

- Od 31 grudnia 2020 roku – Członek Rady Nadzorczej **Novdom sp. z o.o.**
- Wspólnik **Novdom sp. z o.o.**
- Od 2015 roku do 30 czerwca 2021 – Członek Zarządu **Kross S.A.**
- Od 1 lipca 2021 – Wiceprezes **Kross S.A.**
- Od 1 listopada 2020 -Prezes Zarządu **Kross Logistyka sp. z o.o.**
- Od 27 sierpnia 2021 – Wiceprezes Zarządu **Maver sp. z o.o.**
- Od 18 grudnia 2020 – likwidator **Urban Mobility sp. z o.o.**
- Od 08 kwietnia 2021 – Prezes Zarządu **Molimo sp. z o.o.**

e) Informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

W okresie ostatnich pięciu lat Pan Kacper Sosnowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat Pan Kacper Sosnowski nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- f) Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego,**

Na mocy uchwały nr 8 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą Urban Mobility sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 18 grudnia 2020 roku zaprotokołowanej przez Łukasza Kociszewskiego – zastępcę notarialnego w Warszawie, rep. A nr 7089/2020 w spółce tej została otwarta likwidacja. Funkcję likwidatora do dnia dzisiejszego pełni Kacper Sosnowski.

- g) Informacje, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,**

Spółka pod firmą Molimo sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu, której Prezesem Zarządu jest Kacper Sosnowski wykonuje działalność konkurencyjną w stosunku do Novdom sp. z o.o. (PKD 68, 20, Z).

Spółka pod firmą Maver sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu, której Wiceprezesem zarządu jest Kacper Sosnowski wykonuje działalność konkurencyjną w stosunku do Novdom sp. z o.o. (PKD 73).

Spółka pod firmą Urban Mobility sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie, której likwidatorem jest Kacper Sosnowski wykonuje działalność konkurencyjną w stosunku do Novdom sp. z o.o. (PKD 73.11.Z, PKD 43).

- h) Informacje, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym**

Nie dotyczy.

Monika Sosnowska

- a) Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach Emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana**

Monika Sosnowska – Członek Rady Nadzorczej Emitenta - kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

- b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego**

Monika Sosnowska ukończyła w roku 2013 studia magisterskie z zakresu Finansów i bankowości na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. Monika Sosnowska specjalizuje się w zakresie finansów w obszarze analityki biznesowej. Karierę rozpoczęła w Nordea, następnie w PKO Bank Polski pełniła stanowisko Analityka Biznesowego. Od 2015 r. Swoją karierę zawodową rozwija w Kross S.A. w obszarze controllingu na stanowisku Specjalisty. Wspólnie z założycielką Elżbietą Sosnowską prowadzi fundację „Scalam”.

c) Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta

- Produkcja rowerów i akcesoriów rowerowych (controlling finansowy),
- Działalność w ramach fundacji:
 - Charytatywna,
 - Wolontariat,
- Działalność kulturalna, edukacyjna, oświatowa

d) Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem czy dana osoba pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem

- Od dnia 16 grudnia 2019 roku - Członek Rady Nadzorczej **Novdom sp. z o.o.**

e) Informacje na temat czy w okresie ostatnich pięciu lat dana osoba została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

W okresie ostatnich pięciu lat Pani Monika Sosnowska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie

ostatnich pięciu lat Pani Monika Sosnowska nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

- f) **Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego**

Nie dotyczy.

- g) **Informacje, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,**

Nie dotyczy.

- h) **Informacje, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym**

Nie dotyczy.

24. Dane o strukturze akcjonariatu bądź udziałów Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy lub współników posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu współników

Dane współników Emitenta posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu współników na Datę Dokumentu Informacyjnego przedstawia się następująco:

<i>Wspólnik</i>	<i>Ilość udziałów</i>	<i>Łączna wartość nominalna (w PLN)</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>
Maciej Sosnowski	216	108.000,00	72%
Zbigniew Sosnowski	72	36.000,00	24%

VI. Sprawozdania finansowe

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2023

"NOVDOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. Żwirki i Wigury 15B/2
06-300 Przasnysz
NIP: 7611502869

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy 01.01.2023...31.12.2023

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Okres sprawozdania: 01.01.2023...31.12.2023

Data sporządzenia sprawozdania: 23.05.2024

Rodzaj sprawozdania: Jednostka skonsolidowana (zł) - ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 55 USTAWY, DLA JEDNOSTEK SKONSOLIDOWANYCH

Wybrany dla sprawozdania wariant prezentacji danych:

- w zakresie wprowadzenia do sprawozdania: Skonsolidowana - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- w zakresie informacji dotyczącej podatku dochodowego: Skonsolidowana (zł) - Dodatkowe informacje i objaśnienia

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**II.1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej**

Nazwa firmy: "NOVDOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: województwo mazowieckie, powiat przasnyski, gmina Przasnysz, miejscowość Przasnysz

Adres: ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz

Podstawowy przedmiot działalności jednostki: 6810 Z

Identyfikator podatkowy NIP: 7611502869

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji: 0000266103

II. 2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa jednostki, siedziba	Przedmiot działalności	Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym (%)	Udział w całkowitej liczbie głosów (%)	Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Novdom 1 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 2 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 3 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brk
Novdom 4 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 5 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 6 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 7 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 8 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 9 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 10 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 11 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom 12 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Novdom Construction Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak
Novdom Baltic Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	6810 Z	100,00%	100,00%	brak

II.3. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały objęte wszystkie jednostki zależne.

II. 4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale

Nazwa i siedziba jednostki w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale	Nazwy (firma) i siedziby, jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane	Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany)	Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy (%)	Udział w całkowitej liczbie głosów (%)
---	--	---	--	--

II. 5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nazwa jednostki, siedziba	Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek (%)	Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej
---------------------------	--	--	--

II. 6. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

II. 7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

01.01.2023...31.12.2023

II.8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

II.9. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

II. 10. Wykaz jednostek, dla których sprawozdania finansowe są sporządzone po połączeniu spółek

II.11. Zasady (polityka) rachunkowości.

II.11.1.Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

II.11.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

II.11.3. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

a. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Novdom Sp. z o.o.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, o wartości przekraczającej kwotę 10.000 zł są amortyzowane wg indywidualnie ustalonych stawek amortyzacyjnych.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

b. Inwestycje długoterminowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje (nieruchomości, udziały) ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wycenione według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne lub koszty finansowe. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu, równowartość całości lub części uprzednio dokonanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

c. Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny nabycia lub ceny rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

d. Zapasy

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu szczegółowej identyfikacji cen. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia lub wg kosztu wytworzenia, nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Zapasy, które utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmują się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Produkcję w toku – wycenia się wg niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizujący.

Do produkcji w toku zalicza się:

- Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego – gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia. Do kosztów tych zalicza się wszystkie składniki kosztu wytworzenia w rozumieniu art. 28 ust. 3 Ustawy o rachunkowości oraz wyjaśnień zawartych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ustalania kosztu wytworzenia dla celów bilansowej wyceny zapasów (Dz. Urz. Ministra Finansów z 2007 r. nr 2 poz. 11)
- Grunty - w momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wartość gruntu zakwalifikowanego jako towary odnosi się w ciężar produkcji w toku. Przeklasyfikowanie gruntu następuje przy wykorzystaniu konta „obiekty w zabudowie”, które wchodzi w skład konta kosztów wg rodzaju „Zużycie materiałów i energii”
- Koszty finansowania zewnętrznego poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego aż do dnia jego zakończenia. Jeżeli koszty finansowania zewnętrznego dotyczą również innych składników aktywów są rozdzielane proporcjonalnie. Część, która nie dotyczy realizowanego przedsięwzięcia obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

Wyroby gotowe – są to lokale mieszkalne/niemieszkalne, garaże, miejsca parkingowe naziemnie i podziemne. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest to szacowana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

Towary – są to grunty lub praw wieczystego użytkowania gruntu zakupione do ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego nie rozpoczęto w danym roku obrotowym. Towary wykazywane są w cenie nabycia.

e. Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Zobowiązanie z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wycenione jest w skorygowanej cenie nabycia.

Novdom Sp. z o.o.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Zaliczki na poczet dostaw ujmowane w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe przychodów prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako pasywa bilansu, które obejmują kwoty zaliczek otrzymanych od nabywców, z którymi zawarto odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Są to zaliczki na poczet zakupu lokali mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych, ze sprzedaży, których przychody powstaną w przyszłych okresach sprawozdawczych.

f. Kapitały

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.
Kapitał rezerwowy powstaje z zysku zatrzymanego w Spółce.

g. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: koszty ubezpieczeń, dzierżawy powierzchni, opłat abonamentowych.

Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny szacunek jest możliwy. W przypadku Spółki utworzono rezerwy na: przewidywane koszty inwestycyjne dot. przedsięwzięć deweloperskich.

h. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

i. Instrumenty finansowe

Wykazane w bilansie zobowiązania długoterminowe – kredyty i inne zobowiązania finansowe (leasing) wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty zgodnie z art. 28 Ustawy o Rachunkowości a nie w skorygowanej cenie nabycia zg. z par. 40 i 41 Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami, z uwagi na brak ryzyka istotnych zakłóceń przepływów pieniężnych oraz utraty płynności finansowej wynikającego z warunków zawartych w umowach oraz ze względu na brak istotnych różnic pomiędzy wyceną w skorygowanej cenie nabycia i wyceną w kwocie wymagającej zapłaty.

II.11.4. Dokonywania amortyzacji

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, o wartości przekraczającej kwotę 10.000 zł są amortyzowane wg indywidualnie ustalonych stawek amortyzacyjnych.

II.11.5. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego**j. Wynik finansowy**

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży produktów i usług, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat. Spółka oblicza podatek dochodowy od osób prawnych: bieżący i odroczony.

Przychodem ze sprzedaży produktów, tj. wyrobów gotowych i usług jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem ujęcia przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nabytej nieruchomości oraz znaczące ryzyko, całkowitą kontrolę i korzyści w właściwe dla prawa własności. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza się przede wszystkim: przychody ze sprzedaży nieruchomości (lokali

Novdom Sp. z o.o.**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych)

Koszty sprzedanych wyrobów i usług są to koszty wytworzenia tych produktów i usług, które są współmierne do przychodów ze sprzedaży. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzone są dla każdego przedsięwzięcia oddzielnie do czasu jego zakończenia.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody nie związane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy.

Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych.

II.11.6. Zasady dotyczące sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

k. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Sprawozdanie skonsolidowane (w tym rachunek przepływów pieniężnych) – sporządzone zostało w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do UoR i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 Ustawy o Rachunkowości;
2. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci kalkulacyjnej, zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią;

II.11.7. Pozostałe

II.12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyn

II.13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały objęte wszystkie jednostki zależne.

II.14. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

III. SKONSOLIDOWANY BILANS

Numer	Opis	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
	Aktywa	198 386 177,23	184 254 553,79
A	+Aktywa trwałe	9 556 262,08	8 675 932,91
A.I	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.I.1	+Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
A.I.2	+Wartość firmy	0,00	0,00
A.I.3	+Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.I.4	+Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.II	+Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
A.II.1	+Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
A.II.2	+Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
A.III	+Rzeczowe aktywa trwałe	2 757 458,46	2 916 515,73
A.III.1	+Środki trwałe	1 982 356,51	2 243 848,73
A.III.1.A	+grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 479,15	30 039,95
A.III.1.B	+budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	809 571,83	1 056 847,84
A.III.1.C	+urządzenia techniczne i maszyny	1,44	22 513,39
A.III.1.D	+środki transportu	1 069 260,78	1 106 481,39
A.III.1.E	+inne środki trwałe	81 043,31	27 966,16
A.III.2	+Środki trwałe w budowie	775 101,95	672 667,00
A.III.3	+Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.IV	+Należności długoterminowe	0,00	0,00
A.IV.1	+Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.IV.2	+Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.IV.3	+Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.V	+Inwestycje długoterminowe	4 277 822,62	4 277 822,62
A.V.1	+Nieruchomości	4 277 822,62	4 277 822,62
A.V.2	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.V.3	+Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.3.A	+w jednostkach zależnych, współzależnych i niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
A.V.3.A.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.V.3.A.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.A.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.A.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.3.B	+w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
A.V.3.B.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.V.3.B.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.B.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.B.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.3.C	+w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.V.3.C.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.V.3.C.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.C.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.C.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.3.D	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.V.3.D.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
A.V.3.D.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.V.3.D.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.V.3.D.4	+ inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.V.4	+Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.VI	+Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 520 981,00	1 481 594,56
A.VI.1	+Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 520 981,00	1 308 039,00

7/18

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Numer	Opis	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
A.VI.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	173 555,56
B	+Aktywa obrotowe	188 829 915,15	175 578 620,88
B.I	+Zapasy	158 962 569,28	151 794 422,88
B.I.1	+Materiały	0,00	0,00
B.I.2	+Półprodukty i produkty w toku	108 694 353,46	71 767 594,61
B.I.3	+Produkty gotowe	34 959 212,28	57 443 140,33
B.I.4	+Towary	11 589 949,20	21 579 727,17
B.I.5	+Zaliczki na dostawy i usługi	3 719 054,34	1 003 960,77
B.II	+Należności krótkoterminowe	2 545 853,43	2 270 608,18
B.II.1	+Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.II.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.1.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.1.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.1.B	+inne	0,00	0,00
B.II.2	+Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
B.II.2.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.2.B	+inne	0,00	0,00
B.II.3	+Należności od pozostałych jednostek	2 545 853,43	2 270 608,18
B.II.3.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	413 911,74	403 903,50
B.II.3.A.1	+ do 12 miesięcy	413 911,74	403 903,50
B.II.3.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.3.B	+z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	978 520,00	829 619,00
B.II.3.C	+inne	1 153 421,69	1 037 085,68
B.II.3.D	+dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
B.III	+Inwestycje krótkoterminowe	24 988 933,57	19 938 617,82
B.III.1	+Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 988 933,57	19 938 617,82
B.III.1.A	+w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
B.III.1.A.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.A.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.A.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.A.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.B	+w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
B.III.1.B.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.B.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.B.3	+ udzielone pożyczki	0,00	0,00
B.III.1.B.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.C	+w pozostałych jednostkach	4 341 626,85	0,00
B.III.1.C.1	+ udziały lub akcje	0,00	0,00
B.III.1.C.2	+ inne papiery wartościowe	0,00	0,00
B.III.1.C.3	+ udzielone pożyczki	4 341 626,85	0,00
B.III.1.C.4	+ inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.D	+środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 647 306,72	19 938 617,82
B.III.1.D.1	+ środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 282 384,06	6 882 066,22
B.III.1.D.2	+ inne środki pieniężne	12 364 922,66	13 056 551,60
B.III.1.D.3	+ inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
B.III.2	+Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
B.IV	+Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 332 558,87	1 574 972,00
C	+Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	Pasywa	198 386 177,23	184 254 553,79
A	+Kapitał (fundusz) własny	55 368 725,42	46 742 196,59

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Numer	Opis	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
A.I	+Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00	150 000,00
A.II	+Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	300 000,00	300 000,00
A.II.1	+ nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
A.III	+Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
A.III.1	+ z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
A.IV	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	50 643 800,03	43 331 932,66
A.IV.1	+ tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
A.V	+Różnice kursowe z przeliczeń	0,00	0,00
A.VI	+Zysk (strata) z lat ubiegłych	-4 351 603,44	-1 420 500,29
A.VII	+Zysk (strata) netto	8 626 528,83	4 380 764,22
A.VIII	+Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	+Kapitały mniejszości	0,00	0,00
C	+Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
C.I	+Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
C.II	+Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
D	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	143 017 451,81	137 512 357,20
D.I	+Rezerwy na zobowiązania	1 716 300,90	1 336 280,32
D.I.1	+Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 346 030,00	612 684,00
D.I.2	+Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	252 394,13	173 232,10
D.I.2.A	+ długoterminowa	0,00	0,00
D.I.2.B	+ krótkoterminowa	252 394,13	173 232,10
D.I.3	+Pozostałe rezerwy	117 876,77	550 364,22
D.I.3.A	+ długoterminowe	0,00	0,00
D.I.3.B	+ krótkoterminowe	117 876,77	550 364,22
D.II	+Zobowiązania długoterminowe	8 493 112,24	24 221 143,44
D.II.1	+Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
D.II.2	+Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
D.II.3	+Wobec pozostałych jednostek	7 817 915,82	24 221 143,44
D.II.3.A	+kredyty i pożyczki	3 462 115,51	0,00
D.II.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	20 019 519,00
D.II.3.C	+inne zobowiązania finansowe	571 575,29	388 260,48
D.II.3.D	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
D.II.3.E	+inne	4 459 421,44	3 813 363,96
D.III	+Zobowiązania krótkoterminowe	132 808 038,67	111 954 933,44
D.III.1	+Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
D.III.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
D.III.1.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.1.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.1.B	+inne	0,00	0,00
D.III.2	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
D.III.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
D.III.2.A.1	+ do 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.2.A.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.2.B	+inne	0,00	0,00
D.III.3	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	132 800 390,76	111 952 293,02
D.III.3.A	+kredyty i pożyczki	0,00	437 499,94
D.III.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 169 800,00	0,00
D.III.3.C	+inne zobowiązania finansowe	376 064,86	322 515,05
D.III.3.D	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8 015 765,25	8 907 197,04
D.III.3.D.1	+ do 12 miesięcy	8 015 765,25	8 907 197,04
D.III.3.D.2	+ powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
D.III.3.E	+zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	102 356 200,41	100 855 050,82
D.III.3.F	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Numer	Opis	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
D.III.3.G	+z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 178 904,17	913 539,64
D.III.3.H	+z tytułu wynagrodzeń	429 885,67	294 255,71
D.III.3.I	+inne	273 770,40	222 234,82
D.III.4	+Fundusze specjalne	7 647,91	2 640,42
D.IV	+Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
D.IV.1	+Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
D.IV.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
D.IV.2.A	+ długoterminowe	0,00	0,00
D.IV.2.B	+ krótkoterminowe	0,00	0,00

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

IV. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2023...31.12.2023	01.01.2022...31.12.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	88 300 799,61	81 253 816,21
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	0,00
A.I	+Przychody netto ze sprzedaży produktów	88 300 799,61	79 223 256,41
A.II	+Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	2 030 559,80
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	62 699 777,59	60 948 740,45
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
B.I	+Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	62 699 777,59	58 930 095,39
B.II	+Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	2 018 645,06
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	25 601 022,02	20 305 075,76
D	Koszty sprzedaży	4 904 747,60	3 992 299,89
E	Koszty ogólnego zarządu	8 715 536,24	8 690 032,19
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	11 980 738,18	7 622 743,68
G	Pozostałe przychody operacyjne	3 827 483,65	4 661 271,31
G.I	+Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	735 617,63	184 116,52
G.II	+Dotacje	0,00	0,00
G.III	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 400,00	8 472,58
G.IV	+Inne przychody operacyjne	3 090 466,02	4 468 682,21
H	Pozostałe koszty operacyjne	2 775 664,54	4 635 353,48
H.I	+Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
H.II	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	79 148,88	2 650 630,37
H.III	+Inne koszty operacyjne	2 696 515,66	1 984 723,11
I	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	13 032 557,29	7 648 661,51
J	Przychody finansowe	237 578,50	22 921,82
J.I	+Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
J.I.A	+od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
J.I.B	+od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
J.II	+Odsetki, w tym:	237 578,50	22 921,82
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
J.III	+Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
J.IV	+Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
J.V	+Inne	0,00	0,00
K	Koszty finansowe	2 787 401,96	2 170 603,11
K.I	+Odsetki, w tym:	2 739 288,50	2 122 603,11
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
K.II	+Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
K.III	+Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
K.IV	+Inne	48 113,46	48 000,00
L	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
M	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K +/- L)	0,00	0,00
N	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
N.I	+Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
N.II	+Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
O	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
O.I	+Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
O.II	+Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
P	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00

11/18

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2023...31.12.2023	01.01.2022...31.12.2022
R	Zysk (strata) brutto (M - N + O +/- P)	10 482 733,83	5 500 980,22
S	Podatek dochodowy	1 856 205,00	1 120 216,00
T	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
U	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
W	Zysk (strata) netto (R - S - T +/- U)	8 626 528,83	4 380 764,22

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

V. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Numer	Opis	Za okres 01.01.2023...31.12.2023	Za okres 01.01.2022...31.12.2022
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	46 742 196,59	42 415 432,37
I.a	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	46 742 196,59	42 415 432,37
II.a	+Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	150 000,00	150 000,00
II.a.1	+Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
II.a.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.a.1.1.a	+/- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
II.a.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.a.1.2.a	+/- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
II.a.2	+Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	150 000,00	150 000,00
II.b	+Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	300 000,00	300 000,00
II.b.1	+Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
II.b.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.b.1.1.a	+/- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
II.b.1.1.b	+/- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
II.b.1.1.c	+/- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
II.b.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.b.1.2.a	+/- pokrycia straty	0,00	0,00
II.b.2	+Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	300 000,00	300 000,00
II.c	+Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
II.c.1	+Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.c.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.c.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.c.1.2.a	+/- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
II.c.2	+Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
II.d	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	43 331 932,66	39 780 416,01
II.d.1	+Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	7 311 867,37	3 551 516,65
II.d.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	7 311 867,37	3 551 516,65
II.d.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.d.2	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	50 643 800,03	43 331 932,66
II.e	+Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
II.f	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 960 263,93	2 185 016,36
II.f.1	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 960 263,93	2 185 016,36
II.f.1.1	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II.f.1.2	+/- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.f.2	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 960 263,93	2 185 016,36
II.f.2.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.f.2.1.a	+/- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
II.f.2.2	-zmniejszenie (z tytułu)	7 311 867,37	3 605 516,65
II.f.2.2.a	+wyplata dywidendy	0,00	54 000,00
II.f.2.2.b	+zwiększenie kapitału rezerwowego	7 311 867,37	3 551 516,65
II.f.3	+Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-4 351 604,44	-1 420 500,29
II.f.4	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
II.f.4.1	+/- korekty błędów	0,00	0,00
II.f.4.2	+/- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.f.5	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
II.f.5.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.f.5.1.a	+/- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
II.f.5.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.f.6	+Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00

13/18

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Numer	Opis	Za okres	Za okres
		01.01.2023...31.12.2023	01.01.2022...31.12.2022
II.f.7	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-4 351 603,44	-1 420 500,29
II.g	+Wynik netto	8 626 528,83	4 380 764,22
II.g.1	+zysk netto	8 626 528,83	4 380 764,22
II.g.2	-strata netto	0,00	0,00
II.g.3	-odpisy z zysku	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	55 368 725,42	46 742 196,59
IV	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	55 368 725,42	46 742 196,59

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

VI. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Numer	Opis	Za okres 01.01.2023...31.12.2023	Za okres 01.01.2022...31.12.2022
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	3 862 873,60	-28 099 101,84
A.I	+Zysk (strata) netto	8 626 528,83	4 380 764,22
A.II	+Korekty razem	-4 763 655,23	-32 479 866,06
A.II.1	+Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
A.II.2	+Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
A.II.3	+Amortyzacja	517 688,99	561 157,47
A.II.4	+Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
A.II.5	+Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
A.II.6	+Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
A.II.7	+Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 794 504,95	2 133 674,25
A.II.8	+Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-735 617,63	45 503,48
A.II.9	+Zmiana stanu rezerw	186 820,58	855 607,46
A.II.10	+Zmiana stanu zapasów	-7 168 146,40	-34 106 264,25
A.II.11	+Zmiana stanu należności	-275 245,25	32 468,47
A.II.12	+Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 713 312,84	-2 834 558,31
A.II.13	+Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 796 973,31	832 545,37
A.II.14	+Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
A.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	3 862 873,60	-28 099 101,84
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-3 337 736,41	-346 527,10
B.I	+Wpływy	1 187 711,01	2 425 867,41
B.I.1	+Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 187 711,01	403 613,03
B.I.2	+Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
B.I.3	+Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	2 022 254,38
B.I.3.A	+w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
B.I.3.B	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.I.3.B.1	+ zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
B.I.3.B.2	+ dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
B.I.3.B.3	+ splota udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
B.I.3.B.4	+ odsetki	0,00	22 472,16
B.I.3.B.5	+ inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	1 999 782,22
B.I.4	+Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
B.II	+Wydatki	4 525 447,42	2 772 394,51
B.II.1	+Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	225 447,42	772 612,29
B.II.2	+Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
B.II.3	+Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
B.II.3.A	+w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
B.II.3.B	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.II.3.B.1	+ nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
B.II.3.B.2	+ udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
B.II.4	+Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
B.II.5	+Inne wydatki inwestycyjne	4 300 000,00	1 999 782,22
B.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-3 337 736,41	-346 527,10
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	183 551,71	-3 208 675,26
C.I	+Wpływy	4 704 744,00	6 426 319,00
C.I.1	+Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych inst. kapitał. o dopł. do k.	0,00	0,00
C.I.2	+Kredyty i pożyczki	4 531 063,00	0,00
C.I.3	+Emisja dłużnych papierów wartościowych	173 681,00	6 426 319,00
C.I.4	+Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
C.II	+Wydatki	4 521 192,29	9 634 994,26
C.II.1	+Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00

15/18

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Numer	Opis	Za okres 01.01.2023...31.12.2023	Za okres 01.01.2022...31.12.2022
C.II.2	+Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	54 000,00
C.II.3	+Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
C.II.4	+Spłaty kredytów i pożyczek	1 506 447,43	7 009 485,70
C.II.5	+Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C.II.6	+Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
C.II.7	+Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	348 413,06	499 962,15
C.II.8	+Odsetki	2 531 484,34	2 023 546,41
C.II.9	+Inne wydatki finansowe	134 847,46	48 000,00
C.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	183 551,71	-3 208 675,26
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	708 688,90	-31 654 304,20
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	708 688,90	-31 654 304,20
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	19 938 617,82	51 592 922,02
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	20 647 306,72	19 938 617,82
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 364 922,66	13 056 551,60

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nazwa jednostki: "NOVDOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

VII.1. informacja_dodatkowa_2023_Grupa_Novdom

Informacja_dodatkowa_2023_Grupa_Novdom

Załączony plik: informacja_dodatkowa_2023_Novdom_skonsolidowana.pdf

Novdom Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

VIII. ROZLICZENIE RÓŻNICY POMIĘDZY PODSTAWĄ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM A WYNIKIEM FINANSOWYM

Numer	Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
		Wartość łączna	Z zysków kapitałowych	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych
			Z innych źródeł przychodu		Z innych źródeł przychodu
Nazwa jednostki					
"NOVDOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ					
A.	Zysk / strata	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, ujęte w latach ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00
K.	Podatek dochodowy	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 0,00

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Beata Padzik
Data: 2024.05.23 15:54:51 CEST

.....

Data i podpis

Kierujący jednostką

Signature Not Verified Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski Maciej Sosnowski
Data: 2024.05.23 15:53:41 Data: 2024.05.23 15:43:19
CEST CEST

.....

Data i podpis

2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2023

Grupa kapitałowa Novdom Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 1: Zmiana wartości początkowej i umorzenia rzeczowych aktywów trwałych

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenia wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenia wartości początkowej (7+8+9)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	30 039,95	-	10 983,38	-	10 983,38	18 544,18	-	-	18 544,18
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii wodnej i lądowej	1 298 853,79	-	108 205,17	-	108 205,17	360 365,73	-	-	360 365,73
urządzenia techniczne i maszyny	480 576,20	-	31 975,14	-	31 975,14	168 750,70	-	-	168 750,70
środki transportu	3 457 016,42	-	482 842,73	-	482 842,73	923 693,68	-	-	923 693,68
inne środki trwałe	212 679,73	-	74 283,73	-	74 283,73	73 115,73	-	-	73 115,73
środki trwałe w budowie	672 667,00	-	810 725,10	-	810 725,10	-	-	708 290,15	708 290,15
zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	6 151 833,09	-	1 519 015,25	-	1 519 015,25	1 544 470,02	-	708 290,15	2 252 760,17

Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)	Umorzenia - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (13+14+15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (12+16-17)	Wartość netto środków trwałych	
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				stan na początek roku obrotowego (2-12)	stan na koniec roku obrotowego (11-18)
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
22 479,15	-	-	-	-	-	-	-	30 039,95	22 479,15
1 046 693,23	242 005,95	-	29 972,71	-	29 972,71	34 857,26	237 121,40	1 056 847,84	809 571,83
343 800,64	458 062,81	-	38 359,42	-	38 359,42	152 623,03	343 799,20	22 513,39	1,44
3 016 165,47	2 350 535,03	-	428 150,28	-	428 150,28	831 780,62	1 946 904,69	1 106 481,39	1 069 260,78
213 847,73	184 713,57	-	21 206,58	-	21 206,58	73 115,73	132 804,42	27 966,16	81 043,31
775 101,95	-	-	-	-	-	-	-	672 667,00	775 101,95
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 418 088,17	3 235 317,36	-	517 688,99	-	517 688,99	1 092 376,64	2 660 629,71	2 916 515,73	2 757 458,46

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 2: Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenia wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenia wartości początkowej (7+8+9)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-				-				-
Wartość firmy	-				-				-
Inne wartości niematerialne i prawne	70 267,16		-		-		-		-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-				-				-
Razem	70 267,16	-	-	-	-	-	-	-	-

Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)	Umorzenia - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (13+14+15)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (12+16-17)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych	
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				stan na początek roku obrotowego (2-12)	stan na koniec roku obrotowego (11-18)
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
-	-		-		-		-	-	-
-	-		-		-		-	-	-
70 267,16	70 267,16		-		-	-	70 267,16	-	-
-	-		-		-		-	-	-
70 267,16	70 267,16	-	-	-	-	-	70 267,16	-	-

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 3: Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego (wartość brutto)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku obrotowego (wartość brutto) (2+3+4-5-6)	Wartość odpisów aktualizujących inwestycje długoterminowe				Wartość netto inwestycji długoterminowych	
		zakup	inne	sprzedaż	inne		na początek roku obrotowego	zwiększenia	zmniejszenia	na koniec roku obrotowego (8+9-10)	na początek roku obrotowego (2-8)	na koniec roku obrotowego (7-11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Nieruchomości	4 749 847,23	-	-	-	-	4 749 847,23	472 024,61	-	-	472 024,61	4 277 822,62	4 277 822,62
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	4 749 847,23	-	-	-	-	4 749 847,23	472 024,61	-	-	472 024,61	4 277 822,62	4 277 822,62

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 4: Odpisy aktualizujące wartość należności

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4-5)
		zwiększenia	wykorzystanie	uznanie za zbędne	
1	2	3	4	5	6
I. od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
1. długoterminowe	-	-	-	-	-
2. krótkoterminowe	-	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	-	-	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-	-
II. od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-
1. długoterminowe	-	-	-	-	-
2. krótkoterminowe	-	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	-	-	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b) inne	-	-	-	-	-
III. od pozostałych jednostek	6 200 859,33	78 902,88	1 400,00	-	6 278 362,21
1. długoterminowe	-	-	-	-	-
2. krótkoterminowe	6 200 859,33	78 902,88	1 400,00	-	6 278 362,21
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	1 701,10	1 208,53	1 400,00	-	1 509,63
- do 12 miesięcy	1 701,10	1 208,53	1 400,00	-	1 509,63
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-	-	-	-
c) inne	6 199 158,23	77 694,35	-	-	6 276 852,58
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-
Razem:	6 200 859,33	78 902,88	1 400,00	-	6 278 362,21

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 5: Struktura własności kapitału podstawowego w spółce z o.o. - stan na koniec roku obrotowego

Nazwisko (nazwa) udziałowca	Liczba posiadanych przez udziałowców udziałów	Wartość nominalna posiadanych przez udziałowców udziałów	Udział procentowy udziałów w kapitale zakładowym spółki w %
1	2	3	4
Zbigniew Sosnowski	72	36 000,00	24,00%
Maciej Sosnowski	216	108 000,00	72,00%
Kacper Sosnowski	12	6 000,00	4,00%
Razem	300	150 000,00	100%

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 6: Zmiany stanów kapitałów (funduszy) zapasowego i rezerwowego

Wyszczególnienie	Rodzaj kapitału (funduszu)		Razem (2+3)
	zapasowy	rezerwowowy	
1	2	3	4
1. Stan na początek roku obrotowego	300 000,00	43 331 932,66	43 631 932,66
2. Zwiększenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	-	7 311 867,37	7 311 867,37
- agio	-	-	-
- podział zysku	-	7 311 867,37	7 311 867,37
- dopłaty	-	-	-
- inne	-	-	-
3. Zmniejszenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	-	-	-
4. Stan na koniec roku obrotowego	300 000,00	50 643 800,03	50 943 800,03

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 7 : Propozycja podziału zysku za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych) (+/-)	-
2. Zysk netto za rok obrotowy	8 626 528,83
3. Razem zysk do podziału	8 626 528,83
4. Proponowany podział zysku	8 626 528,83
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-
- wypłata dywidendy	3 400 000,00
- zwiększenie kapitału rezerwowego	5 226 528,83
5. Niepodzielony zysk	-

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 8: Rezerwy na koszty i zobowiązania

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2+3-6)
			wykorzystanie (rozliczone ze zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	-	-	-	-	-	-
- na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-	-
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-	-	-	-	-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-	-	-	-	-	-
- na pozostałe koszty	-	-	-	-	-	-
2. Rezerwy krótkoterminowe	723 596,32	370 270,90	550 364,22	173 232,10	723 596,32	370 270,90
- na świadczenia emerytalne i podobne	173 232,10	252 394,13	-	173 232,10	173 232,10	252 394,13
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-	-	-	-	-	-
- na premie, nagrody	-	-	-	-	-	-
- na pozostałe koszty	550 364,22	117 876,77	550 364,22	-	550 364,22	117 876,77
Razem	723 596,32	370 270,90	550 364,22	173 232,10	723 596,32	370 270,90

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 9: Odroczony podatek dochodowy

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	w tym: odpisy aktualizujące aktywa	odniesione na kapitał (fundusz własny)	w tym: odpisy aktualizujące aktywa
1	2	3	4	5	6	7
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	612 684,00	-	1 308 039,00	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-	-	-
2. Zwiększenia, w tym:	1 346 030,00	-	2 520 981,00	192 619,00	-	-
- amortyzacja bilansowa szybsza od podatkowej	196 748,00	-	-	-	-	-
- naliczone kary umowne	-	-	-	-	-	-
- zarachowane lecz niezapłacone odsetki	1 296 018,00	-	1 328 280,00	-	-	-
- leasing	- 180 052,00	-	-	-	-	-
- pozostałe	33 316,00	-	-	-	-	-
- rezerwa na koszty	-	-	235 110,00	-	-	-
- odpisy aktualizujące	-	-	192 619,00	192 619,00	-	-
- z tytułu strat podatkowych	-	-	764 972,00	-	-	-
3. Zmniejszenia, w tym:	612 684,00	-	1 308 039,00	-	-	-
- rozwiązanie	612 684,00	-	1 308 039,00	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-	-	-
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	1 346 030,00	-	2 520 981,00	192 619,00	-	-
- z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-	-	-

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 10: Zobowiązania według okresów wymagalności

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	111 952 293,02	132 800 390,76	21 451 501,84	5 702 634,46	1 353 757,74	1 520 013,16	1 415 883,86	1 270 464,62	136 173 436,46	141 293 503,00
- kredyty i pożyczki	437 499,94	-	-	3 462 115,51	-	-	-	-	437 499,94	3 462 115,51
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	20 169 800,00	20 019 519,00	-	-	-	-	-	20 019 519,00	20 169 800,00
- inne zobowiązania finansowe	322 515,05	376 064,86	388 260,48	571 575,29	-	-	-	-	710 775,53	947 640,15
- z tytułu dostaw i usług, w tym:	8 907 197,04	8 015 765,25	-	-	-	-	-	-	8 907 197,04	8 015 765,25
- kupcie gwarancyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	100 855 050,82	102 356 200,41	-	-	-	-	-	-	100 855 050,82	102 356 200,41
- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	913 539,64	1 178 904,17	-	-	-	-	-	-	913 539,64	1 178 904,17
- z tytułu wynagrodzeń	294 255,71	429 885,67	-	-	-	-	-	-	294 255,71	429 885,67
- inne, w tym:	222 234,82	273 770,40	1 043 722,36	1 668 943,66	1 353 757,74	1 520 013,16	1 415 883,86	1 270 464,62	4 035 598,78	4 733 191,84
- kupcie gwarancyjne	218 895,62	265 295,52	1 043 722,36	1 668 943,66	1 353 757,74	1 520 013,16	1 415 883,86	1 270 464,62	4 032 259,58	4 724 716,96
4. Fundusze specjalne	2 640,42	7 647,91	-	-	-	-	-	-	2 640,42	7 647,91
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	2 640,42	7 647,91	-	-	-	-	-	-	2 640,42	7 647,91
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	111 954 933,44	132 808 038,67	21 451 501,84	5 702 634,46	1 353 757,74	1 520 013,16	1 415 883,86	1 270 464,62	136 176 076,88	141 301 150,91

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 11: Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Kredyty:

Lp.	Data podpisania umowy	Nr umowy	Przeznaczenie	Wartość udzielonego kredytu	Zabezpieczenia
1	22.06.2023	000/23/116	kredyt w rachunku bieżącym (Novdom Sp. z o.o.)	5 000 000,00 zł	Hipoteka umowna łączna, na nieruchomości, na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej
					Gwarancja spłaty kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego
					Weksle własne in blanco
2	26.01.2023	000/22/333	kredyt deweloperski (Novdom 1 Sp. z o.o.)	10 000 000,00 zł	Hipoteka umowna, na nieruchomości, na rzecz Banku Spółdzielczego w Ostrowi Mazowieckiej
					Gwarancja spłaty kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego
					Weksle własne in blanco, cesja praw z polisy

OBLIGACJE

Lp.	Dzień przydziału	Rodzaj obligacji	Dzień wykupu	Kwota środków z emisji	Zabezpieczenia
1	02.12.2021	na okaziciela	02.12.2024	20 000 000,00 zł	Umowa przelewu wierzytelności z rachunku emisji
					Weksel własny in blanco
					Hipoteka umowna na nieruchomościach na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy
					Umowa zwrotnego przelewu wierzytelności z rachunku emisji
					Poręcznie wg prawa cywilnego

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 12: Wykaz zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek, obligacji

Kredyty i pożyczki							
Rodzaj kredytu	Okres kredytowania	Wysokość kapitału wg umowy	Stan na 01.01.2023r.	Przyrost w ciągu roku	Splata w ciągu roku	Odsetki naliczone za 01.01 - 31.12.2023	Stan na 31.12.2023 r.
Kredyt w rachunku bieżącym - umowa nr 000/23/116 z dn. 22.06.2023	od 22.06.2023 do 30.04.2026	5 000 000,00	-	-	-	119 601,27	-
Subwencja z PFR	do 06.2023	1 750 000,00	437 499,94	-	437 499,94	-	-
kredyt deweloperski (Novdom 1 Sp. z o.o.)	od 26.01.2024 r. do 28.02.2025 r.	10 000 000,00	-	4 531 063,00	1 068 947,49	236 636,94	3 462 115,51
Razem:			437 499,94	4 531 063,00	1 506 447,43	356 238,21	3 462 115,51

Obligacje							
Nazwa obligacji	Seria obligacji	Rodzaj obligacji	Maksymalna liczba obligacji	Dzień przydziału	Dzień wykupu	Naliczanie odsetek	Wartość na 31.12.2023
Obligacje serii A emitowane przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu	A	Obligacje na okaziciela	20.000,00	02.12.2021	02.12.2024	kwartalnie	20 000 000,00

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 13: Wykaz zobowiązań z tytułu leasingu, otrzymanych zaliczek na dostawę, kaucji gwarancyjnych

Leasing						
	Stan na 01.01.2023r.	Przyrost w ciągu roku	Splata w ciągu roku	Stan na 31.12.2023r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Leasing	710 775,53	585 277,48	348 413,06	947 640,15	571 575,28	376 064,86
Razem:	710 775,53	585 277,48	348 413,06	947 640,15	571 575,28	376 064,86

Zaliczki otrzymane na dostawę i usługi				
Wykazanie	Stan na 01.01.2023	zmiany w 2023 r.		Stan na 31.12.2023
		zwiększenia	zmniejszenia	
- Os. Morena, Olsztyn (410)	188 439,68	292 025,54	480 485,22	-
- Os. Makowe Tarasy II, Maków Mazowiecki (480)	12 981 064,73	2 900 662,50	15 881 727,23	-
- Os. Ostrowia, Ostrow Mazowiecka (520)	26 325 897,53	2 389 351,85	28 715 249,78	-
- Os. Sonata, Szczytno (530)	1,00	398 148,15	398 150,15	-
- Os. Villa Piano, Ostrołęka (540)	24 649 875,63	5 227 524,27	29 873 399,90	-
- Os. Bianco, Olsztyn (550)	2,00	3 974 042,65	-	3 974 044,65
- Os. Villa Piano, Ostrołęka (580)	332 185,18	3 884 112,60	-	3 996 297,78
- Os. Sonata, Szczytno (590)	1 928 386,52	7 716 229,65	-	9 644 616,17
- Os. Sonata, Szczytno (600)	880 984,18	6 110 265,60	-	6 991 249,78
- Os. Harcerska 8, Ciechanów (620)	1 213 550,14	1 980 794,61	2 770 188,71	4 085,04
- Os. Botaników, Przasnysz (650)	3 602 652,39	11 751 409,46	-	15 354 061,85
- Os. Sonata, Szczytno (670)	156 093,59	1 258 947,44	1 412 041,03	-
- Os. Botaników, Przasnysz (750)	899 280,09	4 896 043,90	-	5 895 324,02
- Os. Naturalnie, Mława (160)	429 563,69	2 037 490,87	-	2 467 054,56
- Os. Nad Płonią, Płońsk (610)	10 056 969,53	20 414 444,22	8 615 692,93	21 855 522,82
- Os. Kłonowe, Ciechanów (630)	4 582 964,31	13 870 129,97	-	18 453 094,28
- Os. O2, Płońsk (680)	85 387,60	404 502,30	-	489 890,10
- pozostałe zaliczki	578 445,34	-	578 445,34	-

Zaliczki otrzymane na dostawę i usługi - mieszkaniowe rachunki powiatowe				
Wykazanie	Stan na 01.01.2023	zmiany w 2023 r.		Stan na 31.12.2023
		zwiększenia	zmniejszenia	
- Os. Makowe Tarasy II, Maków Mazowiecki (480)	742 020,00	2 402 650,00	3 144 870,00	-
- Os. Villa Piano, Ostrołęka (540)	1 883 611,20	4 248 813,20	6 132 424,40	-
- Os. Bianco, Olsztyn (550)	322 980,00	4 688 811,64	4 366 206,64	503 583,20
- Os. Villa Piano, Ostrołęka (580)	247 820,00	8 151 600,11	4 423 640,31	3 975 879,80
- Os. Sonata, Szczytno (590)	48 490,00	8 983 915,90	8 544 104,00	88 281,00
- Os. Sonata, Szczytno (600)	358 650,00	8 180 123,29	6 689 273,29	1 679 500,00
- Os. Harcerska 8, Ciechanów (620)	-	1 903 500,00	1 903 500,00	-
- Os. Botaników, Przasnysz (650)	4 615 811,46	9 125 198,80	12 889 480,76	841 529,50
- Os. Sonata, Szczytno (670)	0,17	1 357 503,69	1 357 503,66	-
- Os. Dulik, Ciechanów (690)	24 080,00	765 597,89	34 080,00	765 597,89
- Os. Botaników, Przasnysz (750)	287 147,50	6 514 670,40	5 472 910,40	1 328 907,50
- Os. Naturalnie, Mława (160)	248 810,00	3 245 339,69	2 303 045,00	1 191 104,69
- Os. Nad Płonią, Płońsk (610)	28 104,00	22 713 634,13	22 731 890,35	9 947,78
- Os. Kłonowe, Ciechanów (630)	2 227 755,89	14 801 580,53	15 759 031,42	470 305,00
- Os. O2, Płońsk (680)	887 057,07	2 820 646,00	1 445 249,87	2 362 453,20
Razem	100 855 050,32	187 564 924,17	186 063 774,58	182 356 206,41

Kaucje gwarancyjne - zatrzymane na podstawie umów o roboty budowlane						
	Stan na 2023-01-01	Przyrost w ciągu roku	Splata w ciągu roku	Stan na 2023-12-31	powyżej 12 miesięcy	do 12 miesięcy
Kaucje gwarancyjne	4 032 259,58	1 483 215,42	710 758,04	4 794 716,96	4 459 421,44	265 295,52
Razem:	4 032 259,58	1 483 215,42	710 758,04	4 794 716,96	4 459 421,44	265 295,52

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 14: Czynne rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 748 527,56	1 412 450,35	828 419,04	2 332 558,87
- długoterminowe	173 555,56	-	173 555,56	-
- krótkoterminowe	1 574 972,00	1 412 450,35	654 863,48	2 332 558,87
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	-	-	-	-
- długoterminowe	-	-	-	-
- krótkoterminowe	-	-	-	-

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 15: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj		Sprzedaż netto za granicę			
			dostawy wewnątrzwspólnotowe		eksport	
	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1	2	3	4	5	6	7
1. Wyroby gotowe, w tym główne grupy:	79 029 373,03	88 178 618,69	-	-	-	-
– Os. Makowe Tarasy, Maków Mazowiecki (480)	-	15 881 727,23	-	-	-	-
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (540)	-	29 873 399,90	-	-	-	-
– Os. Morena, Olsztyn (410)	840 898,82	480 465,22	-	-	-	-
– Os. Harcerska 8, Ciechanów (270)	10 507 539,56	552 845,52	-	-	-	-
– Os. Poetów, Przasnysz (460)	15 272 433,71	-	-	-	-	-
– Os. Ostrovia, Ostrów Mazowiecka (520)	648 148,15	28 715 249,78	-	-	-	-
– Os. Sonata, Szczytno (530)	9 998 433,13	398 150,15	-	-	-	-
– Os. Harcerska 8, Ciechanów (620)	22 240 447,11	2 217 344,19	-	-	-	-
– Os. Poetów, Przasnysz (640)	8 210 918,92	-	-	-	-	-
– Os. Sonata, Szczytno (670)	11 310 553,63	1 412 041,03	-	-	-	-
– Os. Nad Płonką, Płońsk (630)	-	8 647 395,67	-	-	-	-
2. Usługi, w tym główne grupy:	193 883,38	122 180,92	-	-	-	-
– usługi wynajmu, dzierżawy, opłaty za przyłącza, pozostałe	193 883,38	122 180,92	-	-	-	-
3. Towary, materiały:	2 030 559,80	-	-	-	-	-
– materiały	2 030 559,80	-	-	-	-	-
Razem	81 253 816,21	88 300 799,61	-	-	-	-

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 16: Koszty rodzajowe i koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki sporządzającej rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym

Wyszczególnienie	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1	2	3
1. Amortyzacja	561 157,47	517 688,99
2. Zużycie materiałów i energii	11 902 003,65	16 622 809,57
3. Usługi obce	72 788 211,01	69 762 323,83
4. Podatki i opłaty	267 460,57	311 351,40
5. Wynagrodzenia	5 298 004,09	5 263 788,60
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 166 988,20	1 086 784,64
– emerytalne	438 440,95	274 678,96
7. Pozostałe koszty rodzajowe	2 447 876,13	7 524 347,92
8. Razem (wiersze 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	94 431 701,12	101 089 094,95
9. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 17: Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto w jednostce dominującej

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowo podawana dla wartości większych bądź równych 20.000,00 zł)				Wartość		
	łącna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łącna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Wynik finansowy brutto	15 030 191,03	-	15 030 191,03	-	-	-	-	9 134 155,37	-	9 134 155,37
2. Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego) (+)	1 283 831,99	-	1 283 831,99	-	-	-	-	3 825 563,36	-	3 825 563,36
a) różnice trwałe	861 637,86	-	861 637,86	-	-	-	-	3 342 408,42	-	3 342 408,42
- odsetki budżetowe	35 003,09	-	35 003,09	-	-	-	-	6 454,43	-	6 454,43
- amortyzacja środków trwałych	353 277,89	-	353 277,89	-	-	-	-	2 467,22	-	2 467,22
- koszty reprezentacji	728,64	-	728,64	-	-	-	-	1 499,66	-	1 499,66
- darowizny	6 500,00	-	6 500,00	-	-	-	-	-	-	-
- odpisy aktualizujące wartość należności	78 902,88	-	78 902,88	-	-	-	-	3 112 576,95	-	-
- pozostałe	387 225,36	-	387 225,36	-	-	-	-	219 410,16	-	219 410,16
b) różnice przejściowe	422 194,13	-	422 194,13	-	-	-	-	483 154,94	-	483 154,94
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	169 800,00	-	169 800,00	-	-	-	-	193 200,00	-	193 200,00
- wymagania i składki zus	-	-	-	-	-	-	-	71 809,31	-	71 809,31
- pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-	-	-	44 913,53	-	44 913,53
- rezerwa urlopową	252 394,13	-	252 394,13	-	-	-	-	173 232,10	-	173 232,10
3. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych (różnice przejściowe) (-)	446 823,13	-	446 823,13	-	-	-	-	614 307,92	-	614 307,92
- pozostałe	446 823,13	-	446 823,13	-	-	-	-	614 307,92	-	614 307,92
4. Przychody niebędące przychodami roku bieżącego (-)	4 643 380,58	-	4 643 380,58	-	-	-	-	4 532 209,21	-	4 532 209,21
a) różnice przejściowe	4 503 084,00	-	4 503 084,00	-	-	-	-	4 523 736,63	-	4 523 736,63
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od należności	4 503 084,00	-	4 503 084,00	-	-	-	-	2 073 274,75	-	2 073 274,75
- pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	2 450 461,88	-	2 450 461,88
b) różnice trwałe	140 296,58	-	140 296,58	-	-	-	-	8 472,58	-	8 472,58
- rozwiązanie niepodatkowych rezerw i odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-	8 472,58	-	8 472,58
- pozostałe	140 296,58	-	140 296,58	-	-	-	-	-	-	-
5. Przychody uznane za podatłowe w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	192 032,35	-	192 032,35	-	-	-	-	-	-	-
- zapłacone odsetki od należności	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- pozostałe	192 032,35	-	192 032,35	-	-	-	-	-	-	-
6. Przychody podatłowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie) (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Strata z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- przekazane darowizny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Podstawa naliczenia podatku dochodowego	11 415 851,66	-	11 415 851,66	-	-	-	-	7 813 201,60	-	7 813 201,60

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 18: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	-	10 000,00
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	708 290,15	1 200 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 19: Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	1 923,83	536,34	- 1 387,49	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym:	6 880 142,39	8 281 847,72	1 401 705,33	-
- środki zgromadzone na rachunkach VAT	705 868,90	6 077,24	699 791,66	-
Inne środki pieniężne (środki na OMRP)	13 056 551,60	12 364 922,66	691 628,94	12 364 922,66
Inne aktywa pieniężne, w tym:	-	-	-	-
depozyt	-	-	-	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 938 617,82	20 647 306,72	708 688,90	12 364 922,66

Grupa kapitałowa Novdom**Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023****Nota 20: Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe**

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2022	Przeciętne zatrudnienie w roku 2023
1	2	3
Pracownicy umysłowi	44,10	43,05
Pracownicy na stanowiskach roboczych	5,00	4,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	-	-
Uczniowie	-	-
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	-	-
Razem	49,10	47,05

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 21: Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto w bieżącym roku obrotowym	
	obciążające koszty	obciążające zysk
1	2	3
Organ zarządzający	920 000,00	-
Organ nadzorujący	156 000,00	-
Organ administrujący	-	-

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 22: Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie ogółem (netto)	W tym	
		wypłacone	należne
1	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	57 000,00	-	57 000,00
Inne usługi atestacyjne	-	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-	-
Pozostałe usługi	-	-	-

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 23: Spółki, w których jednostka dominująca posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% udziałów w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Nazwa i adres spółki handlowej	Procent posiadanych udziałów	Stopień udziału w zarządzaniu	Wynik finansowy netto za ostatni rok obrotowy
1	2	3	4
Novdom 1 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 565 233,45
Novdom 2 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 51 888,33
Novdom 3 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 72 618,96
Novdom 4 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 14 982,51
Novdom 5 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 14 794,19
Novdom 6 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 54 427,48
Novdom 7 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	1 673 507,52
Novdom 8 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 603 004,34
Novdom 9 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 331 963,17
Novdom 10 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	2 304,41
Novdom 11 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 430 400,94
Novdom 12 Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 15 019,72
Novdom Construction Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 16 508,48
Novdom Baltic Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 1 223,20

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 24: Struktura należności

Treść	Należności nieprzeterminowane		Należności przeterminowane										Razem	
			do 12 miesięcy				powyżej 12 miesięcy							
			do 30 dni		od 31 do 90 dni		od 91 do 180 dni		powyżej 180 dni					
	Stan na												BO	BZ
1	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	(2+4+6+8+10+12)	(3+5+7+9+11+13)
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	1 965 235,74	2 018 753,62	33 522,23	77 477,22	37 625,09	64 364,92	133 505,56	20 823,98	39 881,25	246 333,99	60 838,31	118 099,70	2 270 608,18	2 545 853,43
z tytułu dostaw i usług	199 965,78	128 103,58	33 522,23	53 522,93	27 849,26	6 639,85	78 664,79	6 926,51	13 635,56	100 619,17	50 265,88	118 099,70	403 903,50	413 911,74
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	829 619,00	978 520,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	829 619,00	978 520,00
inne	935 650,96	912 130,04	-	23 954,29	9 775,83	57 725,07	54 840,77	13 897,47	26 245,69	145 714,82	10 572,43	0,00	1 037 085,68	1 153 421,69
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	1 965 235,74	2 018 753,62	33 522,23	77 477,22	37 625,09	64 364,92	133 505,56	20 823,98	39 881,25	246 333,99	60 838,31	118 099,70	2 270 608,18	2 545 853,43

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 25: Należności według okresów wymagalności

Treść	Okres wymagalności										Razem	
	do 30 dni		od 31 do 90 dni		do 12 miesięcy		powyżej 12 miesięcy					
					od 91 do 180 dni							
	Stan na											
BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	(2 + 4 + 6 + 8 + 10)	(3 + 5 + 7 + 9 + 11)
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	2 108 435,57	2 512 580,76	162 172,61	33 125,65	-	147,02	-	-	-	-	2 270 608,18	2 545 853,43
z tytułu dostaw i usług	241 730,89	380 639,07	162 172,61	33 125,65	-	-	-	-	-	-	403 903,50	413 764,72
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	829 619,00	978 520,00	-	-	-	-	-	-	-	-	829 619,00	978 520,00
inne	1 037 085,68	1 153 421,69	-	-	-	-	-	-	-	-	1 037 085,68	1 153 421,69
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	2 108 435,57	2 512 580,76	162 172,61	33 125,65	-	147,02	-	-	-	-	2 270 608,18	2 545 853,43

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 26: Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:			
- instrumenty pochodne			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			
Pozyczki udzielone i należności własne	3	4 341 626,85	termin spłaty: 2024 r.
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:			
- obligacje			
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:		24 579 555,66	
- kredyt w rachunku bieżącym	1	-	termin spłaty: do 30.04.2026, odsetki płatne miesięcznie
- kredyt deweloperski	1	3 462 115,51	termin spłaty: do 28.02.2025, odsetki płatne miesięcznie
- leasing	20	947 640,15	termin spłaty: 2026 r.
- obligacje	20 000,00	20 169 800,00	termin wykupu: 02.12.2024 r.
- pozostałe	-	-	

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 27: Informacje na temat ryzyka finansowego

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to: kredyty bankowe oraz od grudnia 2021 roku: papiery wartościowe: obligacje. Po za tym w spółce występują należności handlowe, środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

Rodzaje ryzyka finansowego dotyczące Spółki:

- ryzyko kredytowe
- ryzyko rynkowe (walutowe, stopy procentowej)
- ryzyko płynności

Ryzyko kredytowe

Spółka posiada środki na rachunkach bankowych, w gotówce, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności. Ryzyko kredytowe związane jest z możliwymi do wystąpienia zdarzeniami takimi jak: istotne opóźnienia w spłacie należności, niewypłacalność kontrahentów, częściowe spłaty.

W sprawozdaniu finansowym należności prezentowane są w pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące.

Maksymalna możliwa ekspozycja na ryzyko kredytowe jest równa wartościom zaprezentowanym w sprawozdaniu.

Ryzyko kredytowe rozłożone jest na dużą ilość kontrahentów. Należności spółki dot. głównego profilu działalności (sprzedaży mieszkań, garaży) są zabezpieczone z uwagi na to, że przekazanie przedmiotu umowy następuje po zapłaceniu całości kwoty wynikającej z zawartej umowy.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe obejmuje ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe.

Odzwierciedla możliwy wpływ zmian kursów walut lub stopy procentowej na wynik finansowy Spółki.

W okresie od 01-01-2023 do 31-12-2023 Spółka nie posiadała pozycji walutowych więc ryzyko walutowe nie występuje.

Kredyty bankowe ze zmiennym oprocentowaniem powodują ryzyko przepływów pieniężnych, kredyty ze stałym oprocentowaniem powodują ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów.

Aktualnie spółka posiada zobowiązania ze zmienną stopą procentową. Niezależnie od nieznacznych wahań stóp procentowych w minionych okresach Spółka monitoruje stopień ryzyka zmian stóp procentowych.

Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zapewnienia niezbędnego finansowania w postaci linii kredytowych.

Spółka monitoruje i okresowo planuje przepływy pieniężne w zakresie działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej z wykorzystaniem cyklicznie przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych.

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 28: Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu - powiązania

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu zobowiązań finansowych (leasing)	250	947 640,15	B.II.3 lit. c)	571 575,29
			B.III.3 lit. c)	376 064,86
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych	241	4 724 716,96	B.II.3 lit. d)	4 459 421,44
			B.III.3 lit. i)	265 295,52
Razem		5 672 357,11		

Grupa kapitałowa Novdom
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 29: Informacje o transakcjach jednostki dominującej z jednostkami powiązanymi.

Jednostka powiązana	Posiadane udziały	Udzielone pożyczki - wartość bilansowa węg stanu na 31.12.2023	Należności z tytułu dostaw i usług na 31.12.2023	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług na 31.12.2023	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług	Przychody finansowe	Koszty
Novdom 1 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	9 827 743,41	192 560,31	-	549 959,40	679 737,92	-
Novdom 2 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	66 376,33	4 428,00	-	10 800,00	38 876,33	-
Novdom 3 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	5 131 610,41	37 635,08	23 055,00	75 468,31	389 896,71	23 055,00
Novdom 4 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	52 164,47	4 428,00	-	10 800,00	2 330,49	-
Novdom 5 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	20 565,19	10 332,00	-	10 800,00	1 065,19	-
Novdom 6 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	3 495 217,38	32 143,81	-	51 884,94	119 646,43	-
Novdom 7 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	5 086 686,94	598 152,19	-	815 569,06	923 638,31	-
Novdom 8 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	1 141 578,25	383 050,38	-	599 520,17	294 215,23	-
Novdom 9 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	8 070 580,57	298 243,30	45 858,58	359 843,05	565 076,86	45 858,58
Novdom 10 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	1 722 912,31	4 428,00	17 933,88	10 800,00	133 536,28	17 933,88
Novdom 11 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	17 340 312,60	261 631,73	-	394 832,92	1 319 395,48	-
Novdom 12 Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	53 606,34	4 428,00	-	10 800,00	2 367,72	-
Novdom Construction Sp. z o.o., ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	100 udziałów o łącznej wartości 5000,00 zł	28 812,48	4 428,00	-	10 800,00	1 312,48	-
Novdom Baltic Sp. z o.o. ul. Zwirki i Wigury 158 lok. 2, 06-300 Przasnysz	45 udziałów w cenie nominalnej 1000,00 zł za każdy udział	500,00	590,40	-	240,00	-	-

Grupa kapitałowa Novdom

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023

Nota 30: Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dacie bilansowej nie zaistniały zdarzenia mające wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.

Przasnysz, dnia 23-05-2024 roku

Kierownik jednostki:

Prezes Zarządu
Andrzej Dąbrowski

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.05.23 15:53:20 CEST

Członek Zarządu
Maciej Sosnowski

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2024.05.23 15:43:27 CEST

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

Beata Padzik

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Beata Padzik
Data: 2024.05.23 13:55:30 CEST

3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2023



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników oraz Rady Nadzorczej NOVDOM Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej NOVDOM („Grupa Kapitałowa NOVDOM”), w której jednostką dominującą jest NOVDOM Sp. z o.o. („Spółka”), które zawiera wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2023 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej NOVDOM na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową NOVDOM przepisami prawa oraz umową Spółki;

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.



Jesteśmy niezależni od spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej NOVDOM zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz zgodnie z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej NOVDOM zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy Kapitałowej NOVDOM zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę Kapitałową NOVDOM przepisami prawa i umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółki uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej NOVDOM do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej NOVDOM, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej NOVDOM.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej NOVDOM ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej NOVDOM;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej NOVDOM do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa NOVDOM zaprzestanie kontynuacji działalności;



- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej NOVDOM w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej NOVDOM i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej NOVDOM i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej NOVDOM istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 23 maja 2024 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mateusz Flis
Data: 2024.05.23 23:48:46 CEST



Mateusz Flis

kluczowy biegły rewident

nr w rejestrze: 12982

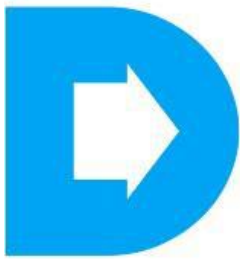
działający w imieniu:

BF Audyt sp. z o.o.

ul. Adama Branickiego 17, 02-972 Warszawa

nr na liście firm audytorskich: 4196

4. Sprawozdanie z działalności Emitenta za rok 2023



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Sprawozdanie

Zarządu „Novdom” Spółka z o.o. z działalności grupy kapitałowej
za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

I. Informacje ogólne

Jednostką dominującą grupy kapitałowej jest Novdom Sp. z .o.o. z siedzibą ul. Żwirki i Wigury 15B, 06-300 Przasnysz

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Novdom” rozpoczęła swoją działalność gospodarczą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000266103 w dniu 19.10.2006 r. Wspólnicy wnieśli do spółki kapitał zakładowy w wysokości 150.000,00 zł.

Kapitał spółki wynosi obecnie 150.000 zł i składa się z 300 udziałów.

Udziałowcami w Spółce dominującej na dzień 31.12.2023 r. byli:

- Maciej Sosnowski – 216 udziałów o łącznej wysokości 108.000 zł.
- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 72 udziały o łącznej wysokości 36.000 zł.
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł.

Udziałowcami w Spółce dominującej na dzień sporządzenia sprawozdania są:

- Maciej Sosnowski – 216 udziałów o łącznej wysokości 108.000 zł.
- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 72 udziały o łącznej wysokości 36.000 zł.
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł.

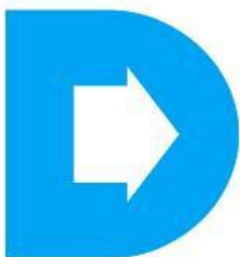
Organami Spółki dominującej są: Zgromadzenie Wspólników, Zarząd, Rada Nadzorcza

W skład Zarządu w Spółce dominującej w okresie od 01.01.2023 do 30.08.2023 r. wchodził:

- Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski
- Członek Zarządu – Mikołaj Ludwik Szymborski

W skład Zarządu w Spółce dominującej w okresie od 01.09.2023 do 31.12.2023 r. wchodził:

- Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Skład Zarządu w Spółce dominującej na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

W skład Rady Nadzorczej w Spółce dominującej w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. wchodził:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

Skład Rady Nadzorczej w Spółce dominującej na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

Reprezentacja w Spółce dominującej:

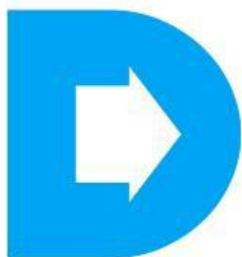
Oświadczenia woli w imieniu spółki przy transakcjach do kwoty 200.000 zł może składać każdy z członków zarządu jednoosobowo a przy transakcjach powyżej kwoty 200.000 zł łącznie dwóch członków zarządu.

Przedmiotem działalności grupy kapitałowej Novdom Sp. z o.o. jest:

- 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 41. – Roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków
- 43. – Roboty budowlane specjalistyczne

Działalność grupy kapitałowej Novdom tak jak w latach poprzednich skupiała się na realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. Podstawowe procesy realizowane przez spółkę w ramach projektów inwestycyjnych to:

- wybór lokalizacji i pozyskiwanie terenów inwestycyjnych,
- przygotowanie produktu i zarządzanie projektowaniem,


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

- wybór sposobu realizacji i wybór Wykonawcy/ów,
 - ofertowanie, marketing i sprzedaż produktów i usług,
 - realizacja budowy,
- oraz procesy współtowarzyszące takie jak:
- realizacja zamówień publicznych w zakresie budownictwa kubaturowego,
 - pozyskiwanie finansowania zewnętrznego,
 - obsługa gwarancyjna w ramach rękojmi,
 - obsługa administracyjna, księgowa i prawna.

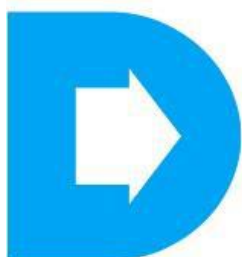
Działalność prowadzona jest na terenie dwóch województw:

- Mazowieckiego
- Przasnysz, Ciechanów, Płońsk, Ostrołęka, Mława, Maków Mazowiecki, Ostrów Mazowiecka
- Warmińsko-mazurskiego
- Olsztyn, Szczytno, Mikołajki

Opis organizacji grupy kapitałowej Novdom Sp. z o.o.:

Wykaz spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2023 r., objętych konsolidacją.

Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta
Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 3 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 4 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 5 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 6 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 7 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 8 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 9 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 10 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 11 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 12 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Construction sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

II. Charakterystyka prowadzonej działalności

II.1. Budownictwo mieszkaniowe

Rynek nieruchomości w 2023 r. można podzielić na dwa etapy. Pierwsza część roku charakteryzowała się stagnacją i spowolnieniem dynamiki sprzedaży mieszkań. W związku z wysokimi stopami procentowymi odnotowano bardzo niski popyt ze strony klientów, których nie było stać na kredyt z powodu braku zdolności kredytowej i wysokiej raty hipotecznej.

W pierwszej połowie roku znaczna część zakupów była realizowana gotówkowo. Impulsem do zmiany sytuacji na rynku była informacja rządu na temat wprowadzenia programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Wówczas deweloperzy stopniowo zaczęli podnosić ceny nieruchomości, a rynek w znacznym stopniu się pobudził. W czwartym kwartale 2023 r. ilość transakcji znacząco wzrosła a ilość dostępnych mieszkań na pierwotnym rynku nieruchomości spadła do najniższego poziomu od wielu lat. Wygaśnięcie programu z końcem 2023 roku i niepewność co do jego kontynuacji będą miały wpływ na decyzje zakupowe klientów w I i II kwartale 2024 roku.

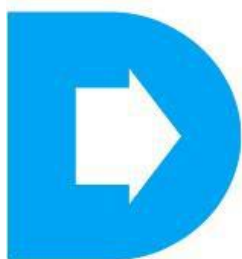
Pod koniec ubiegłego roku podpisano około 40 tysięcy umów o „Bezpieczny kredyt 2%” i złożono blisko 90 tysięcy wniosków o jego udzielenie. Z pewnością zatem można stwierdzić, że inicjatywa wdrożenia takiego programu odniosła sukces. Dzięki temu programowi wiele osób ma obecnie możliwość nabycia wymarzonych mieszkań na nowo oddanych do użytku osiedlach.

W raporcie GUS pt. „Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń – listopad 2023 r.” można przeczytać o tym, że w okresie od stycznia do listopada oddano do użytkowania 199,6 tys. mieszkań, czyli o 7,1% mniej niż w analogicznym okresie roku 2022. Eksperci przewidują jednak, że częstotliwość oddawania ok. 200 tys. lokali mieszkalnych rocznie utrzyma się w kolejnych latach.

W ubiegłym roku, jak podaje GUS, rozpoczęto realizację 174,7 tys. mieszkań, co oznacza o 8,3% mniej niż w 2022 roku. Należy zatem zakładać, że ta liczba nieruchomości zostanie przekazana w 2025 roku, biorąc pod uwagę fakt, iż średni czas realizacji budynku mieszkalnego trwa 2 lata.

Wybory parlamentarne pod koniec 2023 roku zmieniły polską scenę polityczną. Poprzedziła je szeroko zakrojona kampania poszczególnych partii politycznych, które otwarcie deklarowały chęć rozwiązania problemów, z którymi mierzy się współczesny rynek mieszkaniowy w Polsce. Wśród pomysłów znalazły się te, mające zapewnić dostępność do kredytów na rozsądnych warunkach, stabilizację cen, usprawnienia procesów prawno-administracyjnych, a także rozwiązać kwestię małej podaży gruntów

Spółka Novdom zakończyła rok 2023 r. z bardzo dobrym wynikiem, trafnie zarządzając realizacją projektów mieszkaniowych, z uwagą śledząc trendy rynku oraz planując dalszy rozwój, budując bank ziemi w perspektywie wieloletniej.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

II.2. Omówienie sytuacji w 2023 roku na rynku budowlanym

Budownictwo mieszkalne w 2023 roku mierzyło się z wieloma wyzwaniami w postaci rosnących cen materiałów budowlanych i problemami kadrowymi oraz małą liczbą nowych zamówień na rynku. Miniony rok upłynął przedstawicielom budownictwa i sektora nieruchomości pod znakiem trudnych uwarunkowań gospodarczych.

W pierwszym półroczu musieli się oni zmierzyć z bardzo wysoką inflacją oraz wzrostem kosztów utrzymania, co przełożyło się na ogólną, rosnącą kwotę realizacji inwestycji. W rezultacie inwestorzy i zleceniodawcy wstrzymywali się z uruchomieniem nowych projektów, przez co liczba zleceń w branży systematycznie malała. W rezultacie zaobserwowaliśmy znaczny wzrost niewypłacalności firm budowlanych. W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2023 roku odnotowano aż 483 takich przypadków. Jak wynika z ostatniego raportu Coface, tylko do końca września 2023 roku w budownictwie zanotowano o 73 proc. więcej niewypłacalnych firm niż w całym 2022 roku.

Innym istotnym problemem dla sektora budowlanego w ciągu ostatnich 12 miesięcy był deficyt wykwalifikowanych pracowników. Chociaż branża już od wielu lat zmaga się z brakiem rąk do pracy, to ostatnie dwa były w tym aspekcie wyjątkowo trudne. Brak pracowników to obecnie jedno z największych wyzwań, z jakimi obecnie mierzą się firmy wykonawcze. Jedynym sposobem na poradzenie sobie z tym palącym problemem jest automatyzacja i cyfryzacja. Procesy te są bowiem w stanie w znaczący sposób podnieść efektywność i wydajność zespołów.

W wielu obszarach budownictwa nadchodzący rok niestety nie napawa przesadnym optymizmem. Jednak aktualne zmiany polityczno-gospodarcze dają nadzieję na poprawę koniunktury, a to w głównej mierze za sprawą spodziewanych nowych inwestycji, które mają zostać zrealizowane w ramach środków pozyskanych w ramach zaliczki KPO. Oprócz tego dobrym prognozą dla sektora jest malejący w ostatnich miesiącach wskaźnik inflacji oraz stabilizacja cen materiałów budowlanych, które nie są tak zmienne jak miało to miejsce jeszcze rok wcześniej.

Lista firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje:

Nazwa inwestycji	Wykonawca
Ciechanów, Klonove	Fasterm
Mława, Osiedle Naturalnie	Fasterm
Płońsk, Osiedle Nad Płonką	MPJ
Szczytno, Osiedle Sonata C, DE	GN-KNIT
Przasnysz, Botaników A; BC	J. Grzankowski
Olsztyn, Bianco	STE Capital
Płońsk, Osiedle O2	MPJ


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

II.3. Projekty deweloperskie spółki w realizacji

W 2023 roku Spółka kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia (Termin odbioru końcowego)	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Ciechanów	os. Klonove	15.04.2024	78	4 504
Płońsk	Osiedle Nad Płonką bud. AB	30.10.2023	118	6 862
Mława	Osiedle Naturalnie bud. A2	30.07.2024	65	3 334
Przasnysz	Osiedle Botaników bud. BC	15.04.2024	60	3214
Przasnysz	Osiedle Botaników bud. A	30.10.2024	40	2092
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. C	30.11.2023	39	1 929
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. DE	30.07.2024	82	4 305
Ciechanów	Os. Qubik	30.10.2025	88	4 247
Ostrołęka	Os. Villa Piano bud. K	30.11.2024	57	2 855
Płońsk	Os. O2 bud. B,C	31.12.2025	137	6 855
Olsztyn	Os. Bianco	30.07.2024	32	1 756
Razem:			796	41 953

Realizacja umów wynikających z zamówień publicznych			
Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia	Wartość kontraktu
Przasnysz	Środowiskowy Dom Samopomocy	30.09.2024	9 178 400
Płońsk	SIMP	31.12.2024	11 322 010


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

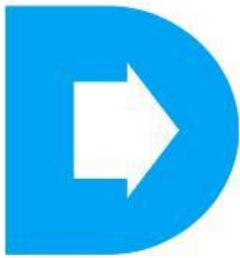
II.4. Planowane projekty deweloperskie na najbliższe 2-3 lata

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Mikołajki	ul. Orzyszowa	2029	133	6 833
Olsztyn	os. Dwa Jeziora bud A,B,C,D	2027	102	4 629
Ostrołęka	Os. Forte Piano bud A,B	2027	149	7 063
Mława	Os. Naturalnie A3	2026	24	1 295
Mława	Os. Naturalnie A4	2028	24	1 295
Mława	Os. Naturalnie A5	2028	24	1 295
Olsztyn	Os. Macadamia	2026	37	2 129
Płońsk	Os. O2 bud. A	2028	130	7 190
Przasnysz	Os. Botaników bud. D	2026	40	2 161
Przasnysz	Os. Botaników bud. E,F	2027	60	3 091
Przasnysz	Os. Magnolia bud. C	2028	30	2 008
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. F	2026	49	2 360
Razem:			802	41 349

II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki zakończył działania dotyczące budowania spójnej i jasnej strategii firmy. Obecnie w strategii uwzględnia się obecną sytuację na rynku mieszkaniowym.

Spółka nadal kontynuowała rozwój oraz budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów. Pracowała nad wieloletnim planem inwestycyjnym, w tym nad wieloletnią strategią finansowania rozwoju Spółki. Zakończyły się prace nad stworzeniem nowej, rozbudowanej struktury i standaryzacji oraz usprawnieniem procesów pozyskiwania, przygotowania i realizacji inwestycji. W 2023 roku uzyskaliśmy dwa pozwolenia na użytkowanie: w Szczytnie inwestycja Sonata C oraz w Płońsku inwestycja Nad Płonką, w której zamieszkała już większa część szczęśliwych posiadaczy własnych lokali mieszkalnych.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

W 2023 roku Spółka kontynuowała przygotowanie kilku kolejnych inwestycji na już posiadanych działkach, m.in. w Płońsku, Szczytnie, Olsztynie, Ostrołęce, Przasnyszu, Mławie. Jednocześnie zostały pozyskane nowe tereny pod inwestycje w Ostrołęce. Kontynuowano współpracę z trzema pracownikami architektonicznymi, dywersyfikując w ten sposób dostawców i wprowadzając nowe rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne w projektowanych inwestycjach.

Zarząd cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na których Spółka już działa i jest rozpoznawalna, analizuje też nowe rynki i dąży do zabezpieczenia kolejnych terenów na początku 2024 roku w Olsztynie, Ostrołęce i na dwóch nowych rynkach. Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd kontynuuje prowadzenie poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych.

Spółka rozwija swoją działalność, w celu osiągnięcia alternatywnych źródeł przychodów biorąc udział w przetargach publicznych na roboty budowlane jako generalny wykonawca samodzielnie lub w konsorcjum z innym generalnym wykonawcą. Obecnie prowadzi budowy w dwóch wygranych lokalizacjach: w Przasnyszu i w Płońsku.

Mocne strony:

- ugruntowana pozycja, rozpoznawalna marka na rynkach, na których Spółka jest już obecna
- dobra opinia wśród klientów, firma jest postrzegana jako deweloper realizujący inwestycje o standardzie wyższym niż konkurencja
- duży odsetek klientów korzystających z oferty kilkakrotnie
- duże zaplecze sprzedażowe i marketingowe
- zdolność do pozyskiwania specjalistów
- grupa kapitałowa właścicielska dająca możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych
- zabezpieczone grunty pod projekty na kolejne lata
- sprawnie funkcjonujące wewnętrzne procesy w spółce związane z pozyskiwaniem, przygotowaniem i realizacją inwestycji
- partnerskie relacje z władzami miast, w których obecna jest Spółka

Słabe strony:

- trudność w zbudowaniu wizerunku na nowych rynkach
- ograniczona ilość środków własnych

Szanse:

- nawiązanie współpracy z dużymi wykonawcami o ugruntowanej pozycji
- poszukiwanie innowacyjnych sposobów na ograniczenie kosztów budowy
- wprowadzenie nowych usług i funkcji towarzyszących do zabudowy mieszkaniowej (nowe technologie, przestrzenie rekreacyjne)
- praca nad wizerunkiem firmy jako pracodawcy
- pozyskanie dofinansowań na wybrane obszary działalności



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Zagrożenia:

- załamanie rynku spowodowane sytuacją geopolityczną
- duża konkurencja lokalnych deweloperów, pojawianie się nowych, bardziej agresywnych konkurentów
- ograniczony bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach
- wyczerpanie chłonności rynków, na których Spółka jest obecna - zmieniające się preferencje klientów i tendencje rynkowe- duża dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych
- słabnący rynek kredytów hipotecznych.

III. Zasoby

III.1. Zasoby kadrowe

Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wynosiła 47,05 osób. Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Dział	Ilość osób
Zarząd i Administracja	8
Biuro Obsługi Klienta, Serwis	8
Dział Sprzedaży i Marketingu	13
Dział Inwestycji, Przygotowania Projektów	16
Dział Finansowo-Księgowy	7
Razem	47

Kształcenie i rozwój personelu

Kształcenie pracowników w Spółce odbywało się w oparciu o potrzebę aktualizacji wiedzy wynikającą głównie ze zmian regulacji prawnych oraz na bazie faktycznych potrzeb rozwojowych kadry firmy. Nakład na szkolenia w 2023 wyniósł netto 57 708,94 PLN.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Świadczenie socjalne

W okresie sprawozdawczym Spółka przekazała odpis na ZFŚS w wysokości 23 807,49 PLN.

III.2. Zasoby rzeczowe

Novdom w swojej działalności korzysta z własnego biura oraz środków transportu w leasingu. Wartość poszczególnych składników środków trwałych zamieszczone zostały w poniższej tabeli:

Dane w tys. zł	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	2 757,4	2 916,5
1. Środki trwałe	1 982,3	2 243,8
a) grunty	22	30
b) budynki	810	1 056,8
c) urządzenia i maszyny	0	22,5
d) środki transportu	1 069,3	1 106,5
e) inne środki trwałe	81	28
2. Środki trwałe w budowie	775,1	672,7
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0,0

III.3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe grupy kapitałowej Novdom stanowią środki własne oraz otrzymane kredyty i pożyczki. W 2023 roku Spółka Novdom 1 podpisała umowę dotyczącą kredytu inwestycyjnego z limitem 10 mln zł. Spółka Novdom podpisała w 2023 roku umowę dotyczącą kredytu w rachunku bieżącym z limitem 5 mln zł., posiada też wyemitowane w 2021 roku obligacje o wartości 20 mln zł. Wartość zewnętrznych źródeł finansowania jest elastycznie dopasowywana do rzeczywistego bieżącego zapotrzebowania.

I. Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

Grupa kapitałowa Novdom nie korzystała z żadnych instrumentów finansowych w tym zakresie.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

II. Relacje z interesariuszami

Budowanie pozytywnych relacji oraz bardzo dobra współpraca z interesariuszami stanowi dla nas istotny element prowadzenia działalności jako odpowiedzialnej organizacji.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na utrzymanie jak najlepszych relacji z partnerami zarówno dostarczającymi usługi jak i realizującymi dostawy materiałów. Wyznajemy zasadę, że współpraca buduje. Przeciwdziałając rosnącemu trendowi kosztów budowy jak i w obawie o monopolizm, który mógłby być wynikiem współpracy tylko z jednym Generalnym Wykonawcą, Spółka nawiązała współpracę z kilkoma innymi Wykonawcami i Dostawcami w zakresie realizacji swoich projektów.

Do głównych partnerów należy zaliczyć firmy: GN-KNIT, Fasterm Sp. z o.o., J. Grzankowski, MPJ Sp. z o.o. W 2023 Spółka zamierza kontynuować współpracę z niektórymi z wymienionych firm w ramach podpisanych umów, jak też w przyszłości przy nowo planowanych inwestycjach. Spółka wraz z rozwojem zamierza też większość budów prowadzić systemem gospodarczym.

Misja Spółki to: Zmieniamy miasta, budujemy lepsze życie.

Wizja Spółki to: Będziemy w TOP 10 największych deweloperów w Polsce. Podejmujemy odważne decyzje. Opieramy się na partnerskiej współpracy i zaufaniu. Potrzeby i satysfakcja naszych klientów są fundamentem naszych działań.

III. Wynik finansowy

W okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku grupa kapitałowa Novdom uzyskała przychody ogółem w wysokości **92 365 861,76 zł** oraz poniosła koszty ogółem w kwocie **81 883 127,93 zł**. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości **1 856 205,00 zł**, wygenerowała zysk netto w kwocie **8 626 528,83 zł**.

Struktura przychodów

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota zł
I.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	88 300 799,61
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	88 300 799,61
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
II.	Pozostałe przychody operacyjne	3 827 483,65
III.	Przychody finansowe	237 578,50
	Razem	92 365 861,76


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Struktura kosztów

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota zł
I.	Koszty sprzedanych produktów, towarów	62 699 777,59
1.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	62 699 777,59
2.	Wartość sprzedanych towarów	0,00
II.	Koszty działalności operacyjnej	13 620 283,84
1.	Koszty sprzedaży	4 904 747,60
2.	Koszty ogólnego zarządu	8 715 536,24
III.	Pozostałe koszty operacyjne	2 775 664,54
IV.	Koszty finansowe	2 787 401,96
	Razem	81 883 127,93

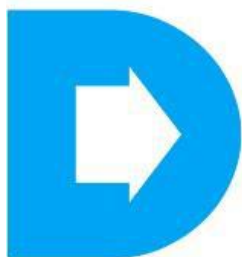
IV. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

IV.1. Sytuacja majątkowa

Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczenia	31.12.2023	31.12.2022
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	4,82%	4,71%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	95,18%	95,29%
Zapasy	Zapasy / Aktywa ogółem	80,13%	82,38%
Należności	Należności / Aktywa ogółem	1,28%	1,23%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	27,91%	25,37%
Zobowiązani i rezerw	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	72,09%	74,63%

Spółka Novdom w ramach prowadzonej działalności developerskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które wynoszą 95% aktywów ogółem. Pozostałe 5% to aktywa trwałe


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: 1291 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych. Stabilność działań Spółki zapewnia kapitał własny na poziomie 28% w stosunku do pasywów ogółem.

IV.2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2023	31.12.2022
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe/ Zobowiązania krótkoterminowe	1,42	1,57
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,21	0,20
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,16	0,18

Wskaźniki płynności I i III stopnia odnotowały spadek r/r. Spółka finansuje z własnych środków coraz więcej inwestycji, planując większy udział w rynku deweloperskim. Zarząd zakłada, że w dalszym ciągu większość inwestycji zostanie sfinansowana z własnych środków pochodzących z usługowej działalności Spółki. Podstawowym źródłem finansowania w dalszym ciągu będą bieżące wpłaty klientów z nowo tworzonych i będących w toku inwestycji. Wskaźnik płynności II utrzymuje się na podobnym poziomie r/r. Z uwagi na planowany rozwój Spółka zamierza wspomóc się zewnętrznym finansowaniem wybranych projektów developerskich oraz zewnętrznym finansowaniem na bank ziemi.

IV.3. Sytuacja dochodowa

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2023	31.12.2022
Rentowność majątku (ROA)	Wynik netto / Aktywa ogółem	4,35%	2,38%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	15,58%	9,37%
Rentowność netto sprzedaży (ROS)	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	9,77%	5,39%

Wskaźniki rentowności uległy zwiększeniu r/r. Wzrosła efektywność kapitałów własnych do 15,6%, Spółka r/r wygenerowała większy zysk netto z powierzonego kapitału. Wynik netto za rok 2023 na poziomie 8,6 mln zł. przy przychodach ze sprzedaży w wysokości 88,3 mln zł. oznacza, że r/r



znacząco wzrosła efektywność sprzedaży.

NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2023	31.12.2022
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	71,23%	73,91%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / zobowiązania ogółem	39,18%	34,32%

Zadłużenie ogółem Spółki zmniejszyło się do poziomu 71,23 %, przy czym są to w znacznej części zobowiązania wynikające z otrzymanych zaliczek z tytułu sprzedaży wybudowanych oraz budowanych mieszkań, lokali usługowych, miejsc parkingowych. Wzrósł przy tym wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi do 39,18 %.

V. Zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny zdolności wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.

Biorąc pod uwagę I półrocze 2023 uznać możemy, że to co najgorsze mamy już za sobą, choć wyzwani dla branży nie brakuje. Z jednej strony wszyscy najważniejsi gracze rynku dostrzegają pewien kryzys, ale z drugiej strony wysoka wycena indeksu budowlanego na giełdzie udowadnia, że są również powody do satysfakcji. Rynek nieruchomości w Polsce w 2023 r. przeszedł prawdziwą rewolucję. Przede wszystkim po miesiącach stagnacji wreszcie II półroczu 2023 roku wzrosła sprzedaż mieszkań, ponieważ Polacy chętnie korzystali z taniego kredytu hipotecznego zaproponowanego przez rząd w ramach programu Bezpieczny kredyt 2 proc. W efekcie ceny nieruchomości w 2023 r. wzrosły średnio o ponad 15%.

Mamy świadomość, iż sukces inwestycji mieszkaniowej wymaga gruntownej analizy planowanego przedsięwzięcia w fazie pre-deweloperskiej, która pozwala na trafną identyfikację i redukcję czynników ryzyka. Realizując inwestycję mieszkaniową, deweloper powinien monitorować różne obszary ryzyka, a w szczególności: ryzyko operacyjne, rynkowe i finansowe. Każde z nich może zadecydować o sukcesie lub niepowodzeniu inwestycji deweloperskiej.

Ryzyko operacyjne – Spółka podtrzymuje rozwój oraz budowanie wysokiej klasy specjalistów i menedżerów, opracowuje narzędzia controllingowe dla jeszcze lepszej kontroli procesów operacyjnych, szczegółowych analiz w fazie pre-deweloperskiej. Dokładnie analizuje rynek co do wyboru lokalizacji, działa na rynkach, na których marka Novdom jest rozpoznawalna i doceniana. Spółka kontynuuje pracę ze sprawdzonymi pracownikami architektonicznymi, wprowadzając nowe, funkcjonalne rozwiązania w projektowanych inwestycjach. Kluczowym zagrożeniem może być wzrost

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

cen materiałów budowlanych oraz trudność z pozyskaniem wykwalifikowanej siły roboczej, skutkującej wzrostem kosztów robocizny.

Ryzyko rynkowe – ryzyko zmiany sytuacji gospodarczej stało się bezpośrednim zagrożeniem na kształtowanie się poziomu cen sprzedaży oraz na relacje pomiędzy popytem a podażą mieszkań. Wskaźniki gospodarcze, takie jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i wysokość stóp procentowych mają bezpośrednie przełożenie na zachowania uczestników rynku nieruchomości, a szczególnie na siłę nabywczą potencjalnych klientów. Kluczowe zagrożenie to wzrost konkurencji na rynku mieszkaniowym, konkurencje tą powiększają dodatkowo mieszkania nabywane w celach inwestycyjnych. Zagrożeniem może też być nietrafiona lub niedostosowana powierzchnia, czy rozkład lokali, standard, a w konsekwencji cena.

Ryzyko finansowe – Spółka w przeważającej części finansuje inwestycje, począwszy od rozpoczęcia budowy, z przychodów ze sprzedaży. W konsekwencji zagrożeniem staje się ryzyko braku wpłat nabywców, czy opóźnienia na budowie, skutkujące opóźnieniem wypłaty zgromadzonych środków. Spółka rozważa kredyty celowe na wybrane inwestycje, dlatego tak ważna jest budowana dobra relacja z bankami i zapewnienie płynności finansowej z uwagi na planowy rozwój Spółki. W przypadku finansowania kredytem inwestycyjnym, ryzykiem może okazać się wzrost stóp procentowych i wynikający z niego wzrost kosztów obsługi długu.

VI. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki

Rok 2023 przyniósł dalsze niepokoje związane z wojną na Ukrainie, co miało ogromny wpływ na sytuację geopolityczną. Zdarzenia, które wpłynęły na wynik spółki były związane z ożywieniem na rynku mieszkaniowym w II półroczu roku sprawozdawczego, tj. widoczny wzrost popytu jako konsekwencja obniżenia stóp procentowych. Dodatkowo weszła w życie nowelizacja rekomendacji KNF-u, co znacząco obniżyło wytyczne dotyczące kształtowania polityki kredytowej przez polskie banki. Dzięki temu odnotowaliśmy wzrost zdolności kredytowej przy programie Bezpieczny Kredyt 2%, co miało znaczące przełożenie na prezentowane wyniki sprzedaży.

VII. Podsumowanie okresu sprawozdawczego

W roku 2023 grupa kapitałowa Novdom osiągnęła wyższe przychody i wyższy zysk netto wynikający z charakterystyki procesów deweloperskich, ale jednocześnie intensywnie pracowała nad nowymi projektami, które są solidnym fundamentem pod rozwój firmy w kolejnych latach. Pomimo wielu trudności na rynku budowlanym związanych ze spowolnieniem sprzedaży w I półroczu Spółka na wejściu w 2023 rok miała odpowiednią płynność, aby zapewnić środki na realizację bieżących prac budowlanych na wszystkich prowadzonych inwestycjach. Spółka zdecydowała się również na zakup gruntu pod nowy projekt.

W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wysoki kosztów usług budowlanych, jednak odpowiednia polityka cenowa przyczyniła się do wzrostu marży. Zarząd kontynuuje wspieranie analityki bieżącej działalności w tym przygotowanie i realizację projektów oraz bieżące monitorowanie wyników finansowych poszczególnych inwestycji oraz cash flow i kosztów struktury.

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Dzięki temu możliwe jest dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkom rentowności czy utracie płynności finansowej.

VIII. Wnioski i perspektywy na następny rok

Zarząd Spółki będzie w dalszym ciągu aktywnie poszukiwał nowych rynków rozwoju i poszerzał działalność wykonawczą poprzez udział w przetargach publicznych oraz analizę terenów inwestycyjnych w już dobrze rozpoznanych lokalizacjach, jak również na nowych rynkach. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, podnoszeniu kompetencji kadry menadżerskiej i rozwoju umiejętności pracowników.

Zarząd będzie kontynuował również budowanie marki Spółki jako pracodawcy, co pozwoli na zatrzymanie już nabytych specjalistów i menedżerów oraz stworzenie pełnej struktury operacyjnej średniego szczebla.

Czynniki mające wpływ na cenę nieruchomości mogą być bardzo zróżnicowane i wielowymiarowe. Jednym z kluczowych czynników wpływających na cenę mieszkań są stopy procentowe. Wzrost cen mieszkań może być również spowodowany dostępnością kredytu hipotecznego, które są często wykorzystywane do zakupu nieruchomości. Dodatkowo, popyt na nieruchomości oraz inwestycje w sektorze mieszkaniowym mają istotne znaczenie w kształtowaniu cen. Wzrost cen nieruchomości może być także efektem wzrostu inflacji oraz bezrobocia. Wpływ na ceny mieszkań ma także dostępność nowych mieszkań w danej lokalizacji oraz zdolności kredytowej potencjalnych nabywców. W ostatnich latach można zauważyć tendencję wzrostową cen mieszkań, zwłaszcza w największych miastach w Polsce.

Wzrost cen mieszkań w 2023 r. w ocenie deweloperów wyniósł 15 proc. w efekcie silnych czynników cenotwórczych, jak np. utrzymującej się inflacji, wzrostu siły nabywczej gospodarstw domowych, poprawy sprzedaży mieszkań przy ograniczonej podaży lokali na rynku pierwotnym i rosnących kosztów produkcji. Po 15-proc. wzroście cen mieszkań w 2023 r. deweloperzy oczekują 11-proc. wzrostów w 2024 r. - jak podał NBP w kwartalnym raporcie poświęconym sytuacji na rynku mieszkaniowym.

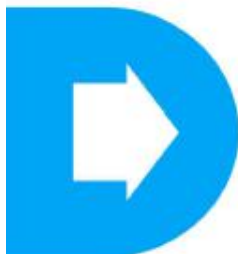
Przasnysz dn. 23.05.2024 r.

Zarząd Novdom Sp. z o.o.:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.05.23 15:53:11 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2024.05.23 15:43:09 CEST

5. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za 1 połowę 2024 roku



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Oświadczenie

Zarządu „Novdom” Sp. z o.o. w sprawie
półrocznego sprawozdania finansowego 2024

Zarząd „Novdom” sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu, ul. Żwirki i Wigury 15B/2 oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki „Novdom” oraz jej wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Spółki „Novdom” zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki „Novdom”, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Przasnysz, dnia 30 września 2024 roku

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Podpis jest prawidłowy

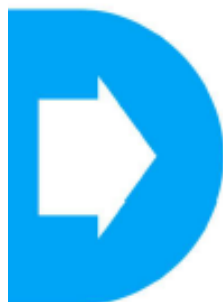
Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.09.30 21:12:20 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2024.09.30 21:33:37 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Półroczne dane finansowe na 30.06.2024 r.

I Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:

1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

a. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, o wartości przekraczającej kwotę 10.000 zł są amortyzowane wg indywidualnie ustalonych stawek amortyzacyjnych. Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

b. Inwestycje długoterminowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje (nieruchomości, udziały) ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wycenione według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu, równowartość całości lub części uprzednio dokonanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych.

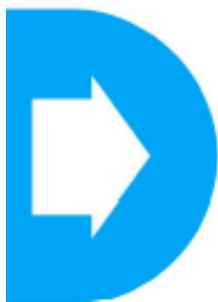
c. Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny nabycia lub ceny rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

d. Zapasy

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu szczegółowej identyfikacji cen. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia lub wg kosztu wytworzenia, nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Zapasy, które utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Produkcję w toku – wycenia się wg niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizujący.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (22) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Do produkcji w toku zalicza się:

a) Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego – gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia. Do kosztów tych zalicza się wszystkie składniki kosztu wytworzenia w rozumieniu art. 28 ust. 3 Ustawy o rachunkowości oraz wyjaśnień zawartych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ustalania kosztu wytworzenia dla celów bilansowej wyceny zapasów.

b) Grunty – w momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wartość gruntu zakwalifikowanego jako towary odnosi się w ciężar produkcji w toku. Przeklasyfikowanie gruntu następuje przy wykorzystaniu konta „obiekty w zabudowie”, które wchodzi w skład konta kosztów wg rodzaju „Zużycie materiałów i energii”

c) Koszty finansowania zewnętrznego poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego aż do dnia jego zakończenia. Jeżeli koszty finansowania zewnętrznego dotyczą również innych składników aktywów są rozdzielane proporcjonalnie. Część, która nie dotyczy realizowanego przedsięwzięcia obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia. Wyroby gotowe – są to lokale mieszkalne/niemieszkalne, garaże, miejsca parkingowe naziemnie i podziemne. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest to szacowana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych. Towary – są to grunty lub praw wieczystego użytkowania gruntu zakupione do ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego nie rozpoczęto w danym roku obrotowym. Towary wykazywane są w cenie nabycia.

e. Należności i zobowiązania

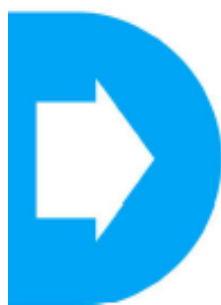
Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Spółka nie spełnia warunków zobowiązujących jej do stosowania Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami. Wycena w skorygowanej cenie nabycia nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie. Zaliczki na poczet dostaw ujmowane w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe przychodów prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako pasywa bilansu, które obejmują kwoty zaliczek otrzymanych od nabywców, z którymi zawarto odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Są to zaliczki na poczet zakupu lokali mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych, ze sprzedaży, których przychody powstaną w przyszłych okresach sprawozdawczych.

f. Kapitały

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał rezerwowy powstaje z zysku zatrzymanego w Spółce.

g. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: koszty ubezpieczeń, dzierżawy powierzchni, opłat abonamentowych. Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (22) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

szacunek jest możliwy. W przypadku Spółki utworzono rezerwy na: przewidywane koszty inwestycyjne dot. przedsięwzięć deweloperskich.

h. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

i. Instrumenty finansowe

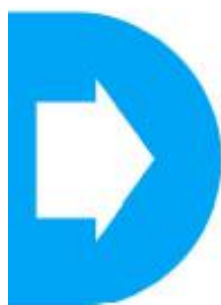
Wykazane w bilansie zobowiązania długoterminowe – kredyty i inne zobowiązania finansowe (leasing) wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty zgodnie z art. 28 Ustawy o Rachunkowości a nie w skorygowanej cenie nabycia zg. z par. 40 i 41 Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami, z uwagi na brak ryzyka istotnych zakłóceń przepływów pieniężnych oraz utraty płynności finansowej wynikającego z warunków zawartych w umowach oraz ze względu na brak istotnych różnic pomiędzy wyceną w skorygowanej cenie nabycia i wyceną w kwocie wymagającej zapłaty.

2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego

j. Wynik finansowy

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży produktów i usług, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat. Spółka oblicza podatek dochodowy od osób prawnych: bieżący i odroczony. Przychodem ze sprzedaży produktów, tj. wyrobów gotowych i usług jest kwota należna z tego

tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem ujęcia przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nabytej nieruchomości oraz znaczące ryzyko, całkowitą kontrolę i korzyści w właściwe dla prawa własności. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza się przede wszystkim: przychody ze sprzedaży nieruchomości (lokal mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych) Koszty sprzedanych wyrobów i usług są to koszty wytworzenia tych produktów i usług, które są współmierne do przychodów ze sprzedaży. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzone są dla każdego przedsięwzięcia oddzielnie do czasu jego zakończenia. Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody nie związane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy. Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (22) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

II Zmiany zasad (polityki rachunkowości):

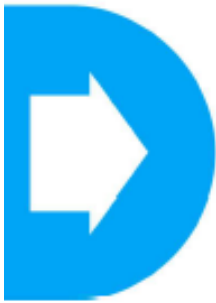
Sprawozdania półroczne dla grupy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

III Opis organizacji grupy kapitałowej Novdom Sp. z o.o.

Wykaz spółek zależnych na dzień 30 czerwca 2024 r., objętych konsolidacją:

Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów
Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 3 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 4 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 5 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 6 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 7 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 8 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 9 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 10 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 11 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 12 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Construction sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%

Emitent nie posiada jednostek zależnych nieobjętych konsolidacją.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

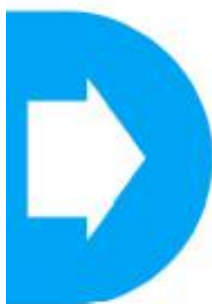
TEL: (22) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

IV Komentarz emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu.

Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające w I-sztym półroczu na sytuację ekonomiczno-finansową Spółki wynikają głównie z tego przez co w ostatnich latach przechodzi rynek budownictwa w Polsce. Jest to w pełnym stopniu trudny i niepewny okres determinowany kilkoma niekorzystnymi zjawiskami w obszarze makroekonomii oraz sytuacji międzynarodowej. Największe znaczenie ma tu trwająca od dwóch lat podwyższona inflacja, która podnosi cenę pieniądza na rynku i utrudnia finansowanie oraz konflikt z wschodnią granicą Polski.

I półrocze 2024 roku wykazało ożywienie na rynku mieszkaniowym, a wyniki Spółki wyglądają obiecująco. Spółka zakończyła II kw. br. z wynikiem wyższym zarówno w stosunku do planu jak też do analogicznego okresu roku poprzedniego. W okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r. Spółka Novdom uzyskała przychody ogółem w wysokości 29 803 739,94 zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 22 197 458,32 zł. Tym samym wygenerowała zysk netto w kwocie 2 396 266,85 zł.

W drugiej połowie roku przewidujemy kontynuację pozytywnych trendów. W miejsce kończących się projektów wdrażane są nowe, które od początku znajdują zainteresowanie u potencjalnych nabywców. Ugruntowana pozycja Spółki na rynku, rozpoznawalna marka i wieloletnie doświadczenie pozwala przetrwać nawet w trudnych czasach.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 00-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

V Wybrane dane finansowe „Novdom” Sp. z o.o. na dzień 30.06.2024 r.

Dane jednostkowe NOVDOM Sp zoo

KURS EURO:

28.06.2024

30.06.2023

4,3130

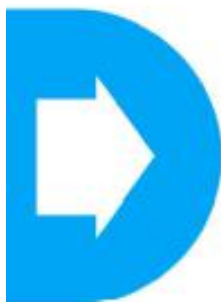
4,4503

BILANS - AKTYWA	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. AKTYWA TRWAŁE	8 144 981,84 zł	64 218 915,33 zł	1 888 472,49 €	14 430 244,10 €
I. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 452 315,45 zł	2 498 017,86 zł	800 444,11 €	561 314,49 €
III. Należności długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
IV. Inwestycje długoterminowe	4 419 830,39 zł	61 436 466,47 zł	1 024 769,39 €	13 805 016,85 €
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272 836,00 zł	284 431,00 zł	63 258,98 €	63 912,77 €
B. AKTYWA OBROTOWE	155 871 369,66 zł	59 682 461,73 zł	36 139 895,59 €	13 410 885,05 €
I. Zapasy	69 239 666,42 zł	48 149 809,99 zł	16 053 713,52 €	10 819 452,62 €
II. Należności krótkoterminowe	6 843 891,10 zł	2 071 489,30 zł	1 586 805,26 €	465 471,83 €
III. Inwestycje krótkoterminowe	78 629 405,89 zł	8 219 984,13 zł	18 230 792,00 €	1 847 062,92 €
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 158 406,25 zł	1 241 178,31 zł	268 584,80 €	278 897,67 €
C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	- zł	- zł	- €	- €
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	- zł	- zł	- €	- €
AKTYWA OGÓŁEM	164 016 351,50 zł	123 901 377,06 zł	38 028 368,07 €	27 841 129,15 €

BILANS - PASYWA	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	65 606 304,91 zł	64 481 326,42 zł	15 211 292,58 €	14 489 208,91 €
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	98 410 046,59 zł	59 420 050,64 zł	22 817 075,49 €	13 351 920,24 €
I. Rezerwy na zobowiązania	2 224 225,39 zł	661 537,46 zł	515 702,62 €	148 650,08 €
II. Zobowiązania długoterminowe	4 549 142,62 zł	23 319 431,98 zł	1 054 751,36 €	5 239 968,54 €
III. Zobowiązania krótkoterminowe	91 636 678,58 zł	35 439 081,20 zł	21 246 621,51 €	7 963 301,62 €
IV. Rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- €	- €
PASYWA OGÓŁEM	164 016 351,50 zł	123 901 377,06 zł	38 028 368,07 €	27 841 129,15 €

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	29 803 739,94 zł	75 638 033,24 zł	6 910 210,98 €	16 996 165,03 €
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	22 197 458,32 zł	54 126 478,22 zł	5 146 640,00 €	12 162 433,59 €
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	7 606 281,62 zł	21 511 555,02 zł	1 763 570,98 €	4 833 731,44 €
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	2 951 943,07 zł	2 573 973,95 zł	684 429,18 €	578 382,12 €
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	4 386 613,06 zł	3 325 575,87 zł	1 017 067,72 €	747 270,04 €
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	267 725,49 zł	15 612 005,20 zł	62 074,08 €	3 508 079,28 €
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 559 033,62 zł	863 044,23 zł	361 473,13 €	193 929,45 €
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	274 390,38 zł	308 120,41 zł	63 619,38 €	69 235,87 €
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	1 552 368,73 zł	16 166 929,02 zł	359 927,83 €	3 632 772,85 €
J. PRZYCHODY FINANSOWE	2 048 786,33 zł	1 268 754,31 zł	475 025,81 €	285 094,11 €
K. KOSZTY FINANSOWE	1 204 888,21 zł	1 264 939,94 zł	279 361,98 €	284 237,00 €
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	2 396 266,85 zł	16 170 743,39 zł	555 591,66 €	3 633 629,96 €
M. PODATEK DOCHODOWY	- zł	2 783 217,00 zł	- €	625 399,86 €
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU	- zł	- zł	- €	- €
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	2 396 266,85 zł	13 387 526,39 zł	555 591,66 €	3 008 230,09 €

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2024	30.06.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	9 544 200,38 zł	1 384 004,05 zł	- 5 870 799,00 zł	2 212 891,30 €	310 991,18 €
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 1 203 763,45 zł	- 6 680 232,24 zł	- 21 516 377,28 zł	- 278 637,48 €	- 1 501 074,59 €
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 1 394 184,45 zł	- 1 108 375,25 zł	- 6 019 303,30 zł	- 323 251,67 €	- 249 056,30 €


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O.O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-100 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

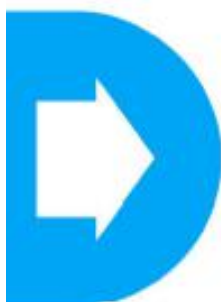
 TEL: (22) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

VI Dane finansowe „Novdom” Sp. z o.o. na dzień 30.06.2024 r.

Dane jednostkowe Novdom Sp z o.o

KURS EURO:	28.06.2024	30.06.2023
	4,3130	4,4503

BILANS - AKTYWA	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. AKTYWA TRWAŁE	8 144 981,84 zł	64 218 915,33 zł	1 888 472,49 €	14 430 244,10 €
I. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	- zł	- zł	- €	- €
2. Wartość firmy	- zł	- zł	- €	- €
3. Inne wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 452 315,45 zł	2 498 017,86 zł	800 444,11 €	561 314,49 €
1. Środki trwałe	2 779 648,45 zł	1 825 350,86 zł	644 481,44 €	410 163,55 €
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 479,15 zł	22 479,15 zł	5 211,95 €	5 051,15 €
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	794 988,16 zł	824 155,51 zł	184 323,71 €	185 191,00 €
c) urządzenia techniczne i maszyny	1,44 zł	1 364,07 zł	0,33 €	306,51 €
d) środki transportu	1 631 211,69 zł	887 380,60 zł	378 208,14 €	199 397,93 €
e) inne środki trwałe	330 968,01 zł	89 971,53 zł	76 737,31 €	20 216,96 €
2. Środki trwałe w budowie	672 667,00 zł	672 667,00 zł	155 962,67 €	151 150,93 €
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł	- €	- €
III. Należności długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
1. Od jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
3. Od pozostałych jednostek	- zł	- zł	- €	- €
IV. Inwestycje długoterminowe	4 419 830,39 zł	61 436 466,47 zł	1 024 769,39 €	13 805 016,85 €
1. Nieruchomości	4 277 822,62 zł	4 277 822,62 zł	991 843,87 €	961 243,65 €
2. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
3. Długoterminowe aktywa finansowe	142 007,77 zł	57 158 643,85 zł	32 925,52 €	12 843 773,20 €
a) w jednostkach powiązanych	142 007,77 zł	57 158 643,85 zł	32 925,52 €	12 843 773,20 €
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
c) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł	- €	- €
4. Inne inwestycje długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	272 836,00 zł	284 431,00 zł	63 258,98 €	63 912,77 €
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	272 836,00 zł	284 431,00 zł	63 258,98 €	63 912,77 €
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- €	- €
B. AKTYWA OBROTOWE	155 871 369,86 zł	59 682 461,73 zł	36 139 895,59 €	13 410 885,05 €
I. Zapasy	69 239 666,42 zł	48 149 809,99 zł	16 053 713,52 €	10 819 452,62 €
1. Materiały	- zł	- zł	- €	- €
2. Półprodukty i produkty w toku	59 736 569,69 zł	42 299 226,61 zł	13 850 352,35 €	9 504 803,41 €
3. Produkty gotowe	1 839 542,26 zł	3 225 798,53 zł	426 511,07 €	724 849,68 €
4. Towary	2 142 822,75 zł	2 142 822,75 zł	496 828,83 €	481 500,74 €
5. Zaliczki na dostawy	5 520 731,72 zł	481 962,10 zł	1 280 021,27 €	108 298,79 €
II. Należności krótkoterminowe	6 843 891,10 zł	2 071 489,30 zł	1 586 805,26 €	465 471,83 €
1. Należności od jednostek powiązanych	1 634 524,17 zł	18 007,20 zł	378 976,16 €	4 046,29 €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 634 524,17 zł	18 007,20 zł	378 976,16 €	4 046,29 €
b) inne	- zł	- zł	- €	- €
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	- zł	- zł	- €	- €
b) inne	- zł	- zł	- €	- €
3. Należności od pozostałych jednostek	5 209 366,93 zł	2 053 482,10 zł	1 207 829,11 €	461 425,54 €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	574 980,49 zł	560 050,58 zł	133 313,35 €	125 845,58 €
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych	716 630,50 zł	127 616,67 zł	166 155,92 €	28 675,97 €
c) inne	3 917 755,94 zł	1 365 814,85 zł	908 359,83 €	306 904,00 €
d) dochodzone na drodze sądowej	- zł	- zł	- €	- €
III. Inwestycje krótkoterminowe	78 629 405,89 zł	8 219 984,13 zł	18 230 792,00 €	1 847 062,92 €
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	78 629 405,89 zł	8 219 984,13 zł	18 230 792,00 €	1 847 062,92 €
a) w jednostkach powiązanych	54 537 988,71 zł	- zł	12 645 024,05 €	- €
b) w pozostałych jednostkach	3 465 760,27 zł	- zł	803 561,39 €	- €
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 625 656,91 zł	8 219 984,13 zł	4 782 206,56 €	1 847 062,92 €
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 158 406,25 zł	1 241 178,31 zł	268 584,80 €	278 897,67 €
C. NALĘŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	- zł	- zł	- €	- €
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	- zł	- zł	- €	- €
AKTYWA OGÓŁEM	164 016 351,50 zł	123 901 377,06 zł	38 028 368,07 €	27 841 129,15 €

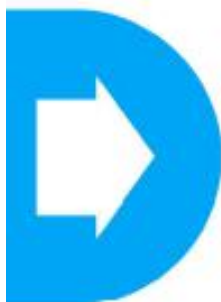

NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

BILANS - PASYWA	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	65 606 304,91 zł	64 481 326,42 zł	15 211 292,58 €	14 489 208,91 €
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00 zł	150 000,00 zł	34 778,58 €	33 705,59 €
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	300 000,00 zł	300 000,00 zł	69 557,15 €	67 411,19 €
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartość nominalną udziałów (akcji)	-	-	- €	- €
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	- €	- €
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	50 643 800,03 zł	43 331 932,66 zł	11 742 128,46 €	9 736 856,54 €
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-	- €	- €
- na udziały (akcje) własne	-	-	- €	- €
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	12 116 238,03 zł	7 311 867,37 zł	2 809 236,73 €	1 643 005,50 €
VI. Zysk (strata) netto	2 396 266,85 zł	13 387 526,39 zł	555 591,66 €	3 008 230,09 €
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	- €	- €
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	98 410 046,59 zł	59 420 050,64 zł	22 817 075,49 €	13 351 920,24 €
I. Rezerwy na zobowiązania	2 224 225,39 zł	661 537,46 zł	515 702,62 €	148 650,08 €
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 346 030,00 zł	612 684,00 zł	312 086,71 €	137 672,52 €
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	251 878,12 zł	- zł	58 399,75 €	- €
- długoterminowa	-	-	- €	- €
- krótkoterminowa	251 878,12 zł	-	58 399,75 €	- €
3. Pozostałe rezerwy	626 317,27 zł	48 853,46 zł	145 216,15 €	10 977,57 €
- długoterminowe	-	-	- €	- €
- krótkoterminowe	626 317,27 zł	48 853,46 zł	145 216,15 €	10 977,57 €
II. Zobowiązania długoterminowe	4 549 142,62 zł	23 319 431,98 zł	1 054 751,36 €	5 239 968,54 €
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	- €	- €
- w tym z tytułu kredytów i pożyczek	-	-	- €	- €
3. Wobec pozostałych jednostek	4 549 142,62 zł	23 319 431,98 zł	1 054 751,36 €	5 239 968,54 €
a) kredyty i pożyczki	96 717,05 zł	915 674,96 zł	22 424,54 €	205 755,78 €
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	20 019 519,00 zł	- €	4 498 465,05 €
c) inne zobowiązania finansowe	650 070,88 zł	384 990,20 zł	150 723,60 €	86 510,84 €
d) zobowiązania wekslowe	-	-	- €	- €
e) inne	3 802 354,69 zł	1 999 236,82 zł	881 603,22 €	449 236,86 €
III. Zobowiązania krótkoterminowe	91 636 678,58 zł	35 439 081,20 zł	21 246 621,51 €	7 963 301,62 €
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- zł	- zł	- €	- €
- do 12 miesięcy	-	-	- €	- €
- powyżej 12 miesięcy	-	-	- €	- €
b) inne	-	-	- €	- €
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	- €	- €
- do 12 miesięcy	-	-	- €	- €
- powyżej 12 miesięcy	-	-	- €	- €
b) inne	-	-	- €	- €
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	91 627 880,67 zł	35 436 440,78 zł	21 244 581,65 €	7 962 708,31 €
a) kredyty i pożyczki	- zł	- zł	- €	- €
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 164 200,00 zł	-	4 675 214,47 €	- €
c) inne zobowiązania finansowe	527 579,88 zł	132 821,17 zł	122 323,18 €	29 845,44 €
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 567 496,50 zł	4 488 733,07 zł	1 059 006,84 €	1 008 636,06 €
- do 12 miesięcy	4 567 496,50 zł	4 488 733,07 zł	1 059 006,84 €	1 008 636,06 €
- powyżej 12 miesięcy	-	-	- €	- €
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	65 039 801,43 zł	29 141 907,52 zł	15 079 944,69 €	6 548 301,80 €
f) zobowiązania wekslowe	- zł	- zł	- €	- €
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	837 695,94 zł	1 307 619,53 zł	194 225,81 €	293 827,28 €
h) z tytułu wynagrodzeń	467 299,11 zł	352 777,52 zł	108 346,65 €	79 270,50 €
i) inne	23 807,81 zł	12 581,97 zł	5 520,01 €	2 827,22 €
IV. Fundusze specjalne	8 797,91 zł	2 640,42 zł	2 039,86 €	593,31 €
IV. Rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- €	- €
1. Ujemna wartość firmy	- zł	- zł	- €	- €
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- €	- €
- długoterminowe	-	-	- €	- €
- krótkoterminowe	-	-	- €	- €
PASYWA OGÓŁEM	164 016 351,50 zł	123 901 377,06 zł	38 028 368,07 €	27 841 129,15 €

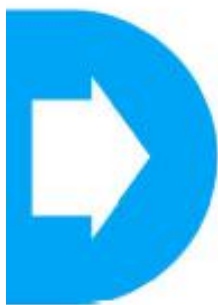

NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻYWKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	29 803 739,94 zł	75 638 033,24 zł	6 910 210,98 €	16 996 165,03 €
- od jednostek powiązanych	1 341 367,34 zł	28 800,00 zł	311 005,64 €	6 471,47 €
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	29 803 739,94 zł	75 638 033,24 zł	6 910 210,98 €	16 996 165,03 €
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	- zł	- zł	- €	- €
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	22 197 458,32 zł	54 126 478,22 zł	5 146 640,00 €	12 162 433,59 €
- jednostkom powiązanym	- zł	- zł	- €	- €
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	22 197 458,32 zł	54 126 478,22 zł	5 146 640,00 €	12 162 433,59 €
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	- zł	- zł	- €	- €
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	7 606 281,62 zł	21 511 555,02 zł	1 763 570,98 €	4 833 731,44 €
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	2 951 943,07 zł	2 573 973,95 zł	684 429,18 €	578 382,12 €
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	4 386 613,06 zł	3 325 575,87 zł	1 017 067,72 €	747 270,04 €
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	267 725,49 zł	15 612 005,20 zł	62 074,08 €	3 508 079,28 €
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 559 033,62 zł	863 044,23 zł	361 473,13 €	193 929,45 €
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	813,01 zł	327 487,54 zł	188,50 €	73 587,74 €
II. Dotacje	- zł	- zł	- €	- €
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	- zł	1 400,00 zł	- €	314,59 €
IV. Inne przychody operacyjne	1 558 220,61 zł	534 156,69 zł	361 284,63 €	120 027,12 €
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	274 390,38 zł	308 120,41 zł	63 619,38 €	69 235,87 €
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	- zł	- zł	- €	- €
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	- zł	- zł	- €	- €
III. Inne koszty operacyjne	274 390,38 zł	308 120,41 zł	63 619,38 €	69 235,87 €
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	1 552 368,73 zł	16 166 929,02 zł	359 927,83 €	3 632 772,85 €
J. PRZYCHODY FINANSOWE	2 048 786,33 zł	1 268 754,31 zł	475 025,81 €	285 094,11 €
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
a) od jednostek powiązanych, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
b) od jednostek pozostałych, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
II. Odsetki, w tym:	2 048 786,33 zł	1 268 754,31 zł	475 025,81 €	285 094,11 €
- od jednostek powiązanych	1 851 035,79 zł	1 266 572,60 zł	429 175,93 €	284 603,87 €
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
- w jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł	- €	- €
V. Inne	- zł	- zł	- €	- €
K. KOSZTY FINANSOWE	1 204 888,21 zł	1 264 939,94 zł	279 361,98 €	284 237,00 €
I. Odsetki, w tym:	1 204 888,21 zł	1 264 898,17 zł	279 361,98 €	284 227,62 €
- dla jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
- od jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	- zł	- zł	- €	- €
IV. Inne	- zł	41,77 zł	- €	9,39 €
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (J+K)	2 396 266,85 zł	16 170 743,39 zł	555 591,66 €	3 633 629,96 €
M. PODATEK DOCHODOWY	- zł	2 783 217,00 zł	- €	625 399,86 €
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU	- zł	- zł	- €	- €
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	2 396 266,85 zł	13 387 526,39 zł	555 591,66 €	3 008 230,09 €

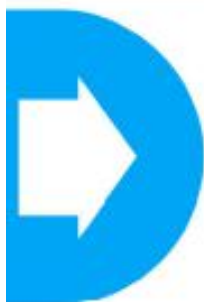

NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘDZYCH (METODA POŚREDNIA)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	9 544 200,18 zł	1 384 004,05 zł	2 212 891,30 zł	310 991,18 zł
I. Zysk (strata) netto	2 396 266,85 zł	13 387 526,39 zł	555 581,66 zł	3 008 230,09 zł
II. Koryrekty razem:	7 147 933,33 zł	- 12 003 522,34 zł	1 657 299,64 zł	- 2 697 238,91 zł
1. Amortyzacja	302 146,60 zł	253 205,05 zł	70 054,88 zł	56 896,18 zł
2. Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	- zł	- zł	- zł	- zł
3. Odroczone i udziły w zyskach (stratach)	614 386,46 zł	1 393 595,11 zł	142 449,92 zł	312 246,31 zł
4. Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	813,01 zł	327 487,54 zł	188,50 zł	72 587,74 zł
5. Zmiana stanu rezerw	338 124,49 zł	674 742,86 zł	78 396,59 zł	151 637,39 zł
6. Zmiana stanu zapasów	74 641,83 zł	39 567 901,52 zł	17 306,24 zł	8 891 063,87 zł
7. Zmiana stanu należności	- 2 774 581,34 zł	- 1 452 083,03 zł	- 643 306,73 zł	- 326 288,80 zł
II. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 523 024,81 zł	- 53 418 806,84 zł	2 207 983,64 zł	- 12 003 417,04 zł
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	299 777,01 zł	- 249 269,81 zł	89 505,45 zł	- 56 021,91 zł
10. Inne korekty	- zł	- zł	- zł	- zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 544 200,18 zł	1 384 004,05 zł	2 212 891,30 zł	310 991,18 zł
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 1 203 763,45 zł	- 6 680 232,24 zł	- 278 637,48 zł	- 1 501 074,59 zł
I. Wpływy	4 551 919,80 zł	6 973 352,75 zł	1 055 186,41 zł	1 364 766,37 zł
1. Zbycie wartości niemater. i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	813,01 zł	886 445,34 zł	188,50 zł	254 246,98 zł
2. Zbycie (inwestycji) w nieruchomości i wartości niematerialnych i prawnych	- zł	- zł	- zł	- zł
3. Z aktywów finansowych, w tym:	525 205,99 zł	5 386 907,41 zł	121 772,78 zł	1 210 459,39 zł
a) w jednostkach powiązanych	525 205,99 zł	5 386 907,41 zł	121 772,78 zł	1 210 459,39 zł
- zbycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- zł	- zł
- dywidendy i udziały w zyskach	- zł	- zł	- zł	- zł
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	- zł	1 386 560,00 zł	- zł	311 565,51 zł
- odsetki	525 205,99 zł	- zł	121 772,78 zł	- zł
- inne wpływy z aktywów finansowych	- zł	- zł	- zł	- zł
b) w pozostałych jednostkach	- zł	4 000 347,41 zł	- zł	898 893,87 zł
- zbycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- zł	- zł
- dywidendy i udziały w zyskach	- zł	- zł	- zł	- zł
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	- zł	- zł	- zł	- zł
- odsetki	- zł	- zł	- zł	- zł
- inne wpływy z aktywów finansowych	- zł	4 000 347,41 zł	- zł	898 893,87 zł
4. Inne wpływy inwestycyjne	4 025 000,00 zł	- zł	933 225,13 zł	- zł
II. Wydatki	5 753 782,45 zł	12 753 584,99 zł	1 333 823,89 zł	2 865 780,96 zł
1. Nabycie wartości niemater. i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	477 282,45 zł	393 664,38 zł	120 661,36 zł	43 537,29 zł
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- zł	- zł
3. Na aktywa finansowe, w tym:	25 000,00 zł	8 559 572,60 zł	5 796,43 zł	1 923 369,80 zł
a) w jednostkach powiązanych	25 000,00 zł	8 559 572,60 zł	5 796,43 zł	1 923 369,80 zł
- nabycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- zł	- zł
- udzielenie pożyczek długoterminowych	25 000,00 zł	8 559 572,60 zł	5 796,43 zł	1 923 369,80 zł
b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł	- zł	- zł
- nabycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- zł	- zł
- udzielenie pożyczek długoterminowych	- zł	- zł	- zł	- zł
4. Inne wydatki inwestycyjne	5 250 500,00 zł	4 000 347,41 zł	1 217 366,10 zł	898 893,87 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 1 203 763,45 zł	- 6 680 232,24 zł	- 278 637,48 zł	- 1 501 074,59 zł
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 1 394 384,45 zł	- 1 308 375,25 zł	- 323 251,67 zł	- 249 056,30 zł
I. Wpływy	96 717,05 zł	815 674,36 zł	22 424,54 zł	205 755,78 zł
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instr. kapitał. oraz dopłat do kapit.	- zł	- zł	- zł	- zł
2. Kredyty i pożyczki	96 717,05 zł	815 674,36 zł	22 424,54 zł	205 755,78 zł
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł	- zł	- zł
4. Inne wpływy finansowe	- zł	- zł	- zł	- zł
II. Wydatki	1 490 891,50 zł	2 824 050,71 zł	345 676,21 zł	454 812,08 zł
1. Nabycie udziałów (akcji) w innych jednostkach	- zł	- zł	- zł	- zł
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	- zł	- zł	- zł	- zł
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	- zł	- zł	- zł	- zł
4. Spłaty kredytów i pożyczek	- zł	437 490,34 zł	- zł	98 307,97 zł
5. Wypłaty dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł	- zł	- zł
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	- zł	- zł	- zł	- zł
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	289 710,53 zł	392 955,16 zł	67 171,67 zł	43 357,79 zł
8. Odsetki	1 201 180,97 zł	1 393 565,11 zł	278 504,75 zł	313 346,33 zł
9. Inne wydatki finansowe	- zł	- zł	- zł	- zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 1 394 384,45 zł	- 1 308 375,25 zł	- 323 251,67 zł	- 249 056,30 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem	6 946 252,28 zł	- 6 404 603,44 zł	1 611 002,15 zł	- 1 439 139,71 zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	6 946 252,28 zł	- 6 404 603,44 zł	1 611 002,15 zł	- 1 439 139,71 zł
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	- zł	- zł	- zł	- zł
F. Środki pieniężne na początek okresu	13 677 494,63 zł	14 624 587,57 zł	9 171 204,41 zł	9 786 202,63 zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	20 623 656,91 zł	8 219 984,13 zł	4 782 206,56 zł	1 847 062,92 zł
- a) pozostałe środki pieniężne dysponowalne	8 321 688,83 zł	7 042 267,44 zł	1 929 443,03 zł	1 582 429,82 zł

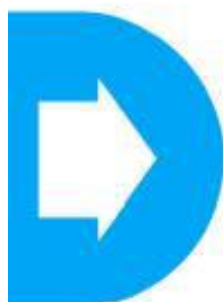

NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 04-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	63 210 038,06 zł	51 093 800,03 zł	14 655 700,92 €	11 480 978,82 €
I.a	Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- €	- €
I.b	Korekty błędów			- €	- €
I.c	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	63 210 038,06 zł	51 093 800,03 zł	14 655 700,92 €	11 480 978,82 €
I.c.1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	150 000,00 zł	150 000,00 zł	36 778,58 €	33 705,59 €
I.c.1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego			- €	- €
I.c.1.1.a	zwiększenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.1.1.a.1	- wydania udziałów (emisja akcji)			- €	- €
I.c.1.1.b	zmniejszenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.1.1.b.1	- umorzenia udziałów (akcji)			- €	- €
I.c.1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	150 000,00 zł	150 000,00 zł	36 778,58 €	33 705,59 €
I.c.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	300 000,00 zł	300 000,00 zł	69 557,15 €	67 411,19 €
I.c.2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego			- €	- €
I.c.2.1.a	zwiększenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.2.1.a.1	- emisja akcji powyżej wartości nominalnej			- €	- €
I.c.2.1.a.2	- podziału zysku (ustawowo)			- €	- €
I.c.2.1.a.3	- wartości			- €	- €
I.c.2.1.b	zmniejszenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.2.1.b.1	- pokrycie straty			- €	- €
I.c.2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	300 000,00 zł	300 000,00 zł	69 557,15 €	67 411,19 €
I.c.3	przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- €	- €
I.c.3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			- €	- €
I.c.3.1.a	zwiększenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.3.1.b	zmniejszenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.3.1.b.1	- zbicia środków trwałych			- €	- €
I.c.3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			- €	- €
I.c.4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	50 643 800,03 zł	43 331 932,66 zł	11 742 128,46 €	9 736 856,54 €
I.c.4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	- zł	- zł	- €	- €
I.c.4.1.a	zwiększenie (z tytułu) - przekazanie zysku netto	- zł	- zł	- €	- €
I.c.4.1.b	zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	50 643 800,03 zł	43 331 932,66 zł	11 742 128,46 €	9 736 856,54 €
I.c.5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	12 136 238,03 zł	7 311 867,37 zł	2 809 236,73 €	1 643 005,50 €
I.c.5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	12 136 238,03 zł	7 311 867,37 zł	2 809 236,73 €	1 643 005,50 €
I.c.5.1.a	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- €	- €
I.c.5.1.b	korekty błędów			- €	- €
I.c.5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	12 136 238,03 zł	7 311 867,37 zł	2 809 236,73 €	1 643 005,50 €
I.c.5.2.a	zwiększenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.5.2.a.1	- podziału zysku z lat ubiegłych	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.2.b	zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.2.b.1	- pokrycie straty z lat ubiegłych	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.2.b.2	- wypłata dywidendy	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.2.b.3	zwiększenie kapitału rezerwowego	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	12 136 238,03 zł	7 311 867,37 zł	2 809 236,73 €	1 643 005,50 €
I.c.5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.4.a	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- €	- €
I.c.5.4.b	korekty błędów			- €	- €
I.c.5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.5.a	zwiększenie (z tytułu)			- €	- €
I.c.5.5.a.1	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.5.b	zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.5.b.1	- pokrycie straty z zysku	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- zł	- zł	- €	- €
I.c.5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	12 136 238,03 zł	7 311 867,37 zł	2 809 236,73 €	1 643 005,50 €
I.c.6	Wynik netto	2 396 266,85 zł	13 387 526,39 zł	555 931,66 €	3 008 230,09 €
I.c.6.1	zysk netto	2 396 266,85 zł	13 387 526,39 zł	555 931,66 €	3 008 230,09 €
I.c.6.2	strata netto	- zł	- zł	- €	- €
I.c.6.3	odpisy z zysku	- zł	- zł	- €	- €
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	65 606 304,91 zł	64 481 326,42 zł	15 211 292,58 €	14 489 208,91 €
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	65 606 304,91 zł	64 481 326,42 zł	15 211 292,58 €	14 489 208,91 €



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O.O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 11B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 43
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Przasnysz, dnia 30 września 2024 roku

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.09.30 21:12:09 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2024.09.30 21:33:25 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Sprawozdanie

Zarządu „Novdom” Spółka z o.o. w Przasnyszu z działalności przedsiębiorstwa
za okres od 01.01.2024r. do 30.06.2024 r.

I. Informacje ogólne

„Novdom” Sp. z .o.o. z siedzibą ul. Żwirki i Wigury 15B, 06-300 Przasnysz

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Novdom” rozpoczęła swoją działalność gospodarczą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000266103 w dniu 19.10.2006r. Wspólnicy wnieśli do spółki kapitał zakładowy w wysokości 150.000,00 zł.

Kapitał Spółki wynosi obecnie 150.000 zł i składa się z 300 udziałów.

Udziałowcami w Spółce na dzień sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego są:

- Maciej Sosnowski – 216 udziałów o łącznej wysokości 108.000 zł
- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 72 udziałów o łącznej wysokości 36.000 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Zarząd, Rada Nadzorcza

W skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego wchodził:

- Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

W I półroczu 2024 roku nie nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia półrocznego sprawozdania finansowego wchodził:

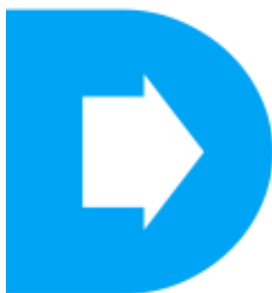
- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

W I półroczu 2024 roku nie nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Reprezentacja w Spółce:

Oświadczenia woli w imieniu spółki przy transakcjach do kwoty 200.000 zł może składać każdy z członków zarządu jednoosobowo, a przy transakcjach powyżej kwoty 200.000 zł łącznie dwóch członków zarządu.

Przedmiotem działalności Spółki „Novdom” Sp. z o.o. jest:



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

- 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 41. - Roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków
- 43. - Roboty budowlane specjalistyczne
- 73.11.Z - Działalność agencji reklamowych
- 71.12.Z - Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne
- 74.90.Z - Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej nieklasyfikowana.

Działalność Spółki „Novdom” tak jak w latach poprzednich skupiała się na realizacji inwestycji polegających na wnoszeniu budynków wielorodzinnych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. Podstawowe procesy realizowane przez spółkę w ramach projektów inwestycyjnych to:

- wybór lokalizacji i pozyskiwanie terenów inwestycyjnych,
- przygotowanie produktu i zarządzanie projektowaniem,
- wybór sposobu realizacji i wybór Wykonawcy/ów,
- ofertowanie, marketing i sprzedaż produktów i usług,
- realizacja budowy,

oraz procesy współtowarzyszące takie jak:

- realizacja zamówień publicznych w zakresie budownictwa kubaturowego,
- pozyskiwanie finansowania zewnętrznego,
- obsługa posprzedażowa w ramach rękojmi,
- obsługa administracyjna, księgowa i prawna.

Działalność prowadzona jest na terenie dwóch województw:

1. Mazowieckiego
 - Przasnysz, Ciechanów, Płońsk, Ostrołęka, Mława, Maków Mazowiecki, Ostrów Mazowiecka
2. Warmińsko-mazurskiego
 - Olsztyn, Szczytno, Mikołajki.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O.O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Opis organizacji grupy kapitałowej „Novdom” Sp. z o.o.:

Wykaz spółek zależnych na dzień 30 czerwca 2024 r., objętych konsolidacją:

Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów
Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 3 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 4 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 5 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 6 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 7 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 8 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 9 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 10 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 11 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 12 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Construction sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%

II. Charakterystyka prowadzonej działalności

II.1. Budownictwo mieszkaniowe

Obecnie rynek budownictwa przechodzi przez trudny i niepewny okres determinowany kilkoma niekorzystnymi zjawiskami w obszarze makroekonomii oraz sytuacji międzynarodowej, czyli



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIŹKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

trwającej od dwóch lat podwyższonej inflacji oraz konfliktu wojennego za wschodnią granicą Polski. Wszystko to sprawia że rok 2024 jest w pewnym stopniu kontynuacją stanu z poprzednich dwóch lat jako okresu noszącego znamiona recesji, przez co można go uznać za jeden z trudniejszych okresów w historii polskiego budownictwa mieszkaniowego w XXI wieku.

Pierwsze półrocze 2024 roku

Pierwsza połowa 2024 roku upłynęła też pod znakiem spadku w sprzedaży mieszkań w Polsce. Do użytku oddano 95,6tys. mieszkań z czego deweloperzy 61,4%, inwestorzy indywidualni 36,2%. Łączna sprzedana powierzchnia użytkowa wyniosła 8,6 mln m². Powyższe dane potwierdzają, że w I półroczu br. odnotowano spadek w liczbie i powierzchni mieszkań przekazywanych do eksploatacji (-14,5%). Inaczej wygląda sytuacja jeśli chodzi o nowe pozwolenia na budowę. Według danych GUS w I-szym półroczu br. liczba mieszkań, dla których wydano nowe pozwolenia na budowę zanotowała wzrost.

Jeśli natomiast chodzi o rozpoczęte budowy nowych mieszkań w pierwszym półroczu 2024r. to było ich 122,4 tys., co oznaczało wzrost o 43% w porównaniu z tym samym okresem 2023 roku. Nie oznacza to jednak gotowego produktu dostępnego dla Klienta chociaż część mieszkań na pewno zostanie poddana procesowi przedsprzedaży. Biorąc pod uwagę fakt, że proces budowy trwa około dwóch lat – można przyjąć, że gotowy produkt wejdzie na rynek w 2026 roku. Można więc z pewną dozą ostrożności interpretować to jako optymistyczne dane z rynku. Takie symptomy mogą bowiem zwiastować, że najtrudniejszy okres branża deweloperska ma już za sobą. Skutkiem tego może być ożywienie w sektorze budowlanym, co oczywiście będzie miało swój wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce.

Istotnym zjawiskiem godnym odrębnej analizy jest też fakt, że w I-szym półroczu br. mieszkania nabywane przez inwestorów, czyli przeznaczone na sprzedaż lub wynajem stanowiły rosnącą część rynku (65,9%) , podczas gdy udział mieszkań budowanych na własne potrzeby zmalał (32,6%). Może to być istotny sygnałem dla branży deweloperskiej, mówiący o tym, że zmienia się również struktura portfela nabywców. Nieruchomości mieszkalne coraz częściej znajdują się w spektrum zainteresowań potencjalnych inwestorów lokujących swoje nadwyżki finansowe w mieszkaniach, które później trafiają na rynek najmu. Z drugiej strony zaś godnym uwagi są też preferencje i przekonania młodego pokolenia, które nie koniecznie może być tak przywiązane do własności jak ich rodzice, więc popyt z tego segmentu rynku może być słabszy.

Odrębną kwestią jest natomiast aktualna cena pieniądza na rynku, która jest stosunkowo wysoka i przekłada się na słabszą sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym. Nie bez znaczenia jest też brak jakichkolwiek rozwiązań preferencyjnych z udziałem środków publicznych jak to bywało

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

w przeszłości (np. „Program Bezpieczny Kredyt 2 procent”). Początek 2024 roku był jeszcze pod wpływem tego rozwiązania, jednak wnioski można było składać do końca 2023r. Czynnikiem hamującym sprzedaż był też fakt, że pierwsze półrocze br. upłynęło pod znakiem oczekiwania przez część potencjalnych nabywców mieszkań na nowy program ze wsparciem państwa. Niestety aktualnie Klient potrzebujący udziału banku w finansowaniu zakupu mieszkania ma do dyspozycji jedynie oferty wyceniane na warunkach komercyjnych. Wpływa to nie tylko na wzrost kosztów samego finansowania oferowanego przez banki, ale też na spadek zdolności kredytowej nabywców. W efekcie tego część Klientów jest zmuszona do kupna mniejszego metrażu, odroczenia zakupu lub całkowitej rezygnacji z kupna nieruchomości.

W drugiej połowie minionego roku odnotowano dwie obniżki stawki WIBOR – kolejno o 0,75 i 0,25 punktów bazowych, do poziomu 5,75%. W I półroczu 2024 stopy referencyjne NBP utrzymywały się na niezmiennym wysokim poziomie, co wynikało ze stosunkowo wolnego tempa spadku wskaźnika inflacji. W ślad za stawkami NBP podąża również oprocentowanie oferowanych kredytów hipotecznych. Według publikowanych przez ekspertów analiz pierwszych spadków stóp procentowych można oczekiwać pod koniec pierwszego kwartału 2025 roku. Hamulcem może być jednak utrzymująca się wysoka inflacja w Stanach Zjednoczonych i napięcia na Bliskim Wschodzie niekorzystnie wpływające na ceny ropy naftowej.

Prognozy

W Polsce aktualnie budowanych jest mniej nowych mieszkań w stosunku do zapotrzebowania. Ze względu na wyraźną dysproporcję pomiędzy popytem a podażą, ceny nieruchomości stale rosną co nie daje nadziei na spadki cen.

W odniesieniu do przyszłości zdania są jednak podzielone. Z analiz portalu Tabelaofert.pl wynika, że tylko 13 proc. ankietowanych deweloperów spodziewa się dalszego wzrostu cen nieruchomości natomiast 83 proc. ich stabilizacji. Z kolei w raporcie o rynku nieruchomości Bank Pekao SA. doprecyzowano jak zmiany te będą rozkładać się na osi czasu: według raportu ceny mieszkań będą rosły jeszcze do I kwartału 2025 r., osiągając swój szczyt w III kw. 2024 r., a od II kwartału 2025 r. można spodziewać się spadków cen. Jeżeli chodzi natomiast o poziom wzrostów to według analityków Pekao SA w 2-letnim horyzoncie czasowym (2024-2025) ceny mieszkań wzrosną o 7%. Oznaczać to ma, że rynek nieruchomości powoli będzie wchodzić w fazę stabilizacji. Zdaniem ekonomistów Pekao SA, czynnikiem sugerującym możliwość utrzymania się w Polsce silnego popytu na mieszkania w kolejnych latach jest także (ich zdaniem) niski poziom zadłużenia kredytami hipotecznymi. Warto tu też wskazać na zróżnicowanie zmiany popytu ze względu na region i lokalizację. Przyszłość rynku mieszkaniowego to kontynuacja i wzmocnienie rozwoju miasta na jego obrzeżach oraz strefach podmiejskich. Ceny kupna lub wynajmu nieruchomości w dużych miejscowościach dynamicznie rosną i stają się niedostępne dla części osób. Obrzeża dużych miast oraz obszary, które graniczą z większymi aglomeracjami charakteryzują niższe ceny zakupu lokali.

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Lokalizacje te są także atrakcyjne dla deweloperów pod względem dostępności gruntów pod zabudowę. Największy popyt występuje na obszarach dobrze skomunikowanych (m.in. w pobliżu stacji i przystanków kolejowych). Ważny jest również dobry dostęp do usług i edukacji. Nabywcy wybierają takie lokalizacje ze względu na niższe koszty życia oraz często lepszy dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Trendowi temu sprzyja również rozpowszechnienie się modelu pracy zdalnej i hybrydowej.

Coraz większy wpływ na rynek nieruchomości będzie mieć potrzeba spełniania wymogów związanych z efektywnością energetyczną budynków, które będą traktowane przez uczestników rynku jako jedno z bardziej kluczowych wpływających na cenę. W przyszłości można spodziewać się spadków cen lokali znajdujących się w budynkach wysokoemisyjnych oraz nowego podejścia do projektowania i wznoszenia budynków, zgodnie z narzuconymi standardami. To z kolei może przełożyć się na podwyżki cen lokali w budynkach wznoszonych zgodnie z nowymi normami.

Wnioski

Początek 2024 przyniósł symptomy optymizmu konsumenckiego determinowanego oczekiwaniem na ostateczny kształt zapowiadanego przez rząd programu wsparcia kredytobiorców hipotecznych. Niestety wbrew oczekiwaniom klientów program nie wszedł w życie, więc ta grupa klientów nie otrzymała finansowania. Oczywiście niepewna sytuacja geopolityczna i wysokie ceny wszelkich dóbr i usług konsumpcyjnych poprzedzone wzrostem inflacji na pewno nie pomagają w podjęciu decyzji o zakupie mieszkania na własne potrzeby czy nawet jako lokata kapitału. Na rynku widoczna jest wyraźna zmiana zachowań konsumentów. Kupują mniej, a zakupy są bardziej przemyślane.

Wyniki Spółki za I-sze półrocze 2024r. wyglądają obiecująco. Spółka zakończyła II kw. br. z wynikiem wyższym zarówno w stosunku do planu jak też do analogicznego okresu roku poprzedniego. Jednocześnie w miejsce kończących się projektów wdrażane są nowe, które od początku znajdują zainteresowanie u potencjalnych nabywców. Ugruntowana pozycja Spółki na rynku, rozpoznawalna marka i wieloletnie doświadczenie pozwala przetrwać nawet w trudnych czasach.

II.2. Sytuacja w I półroczu 2024 roku na rynku budowlanym

Koniunktura w branży

Wg danych GUS w czerwcu 2024r. publikowane wskaźniki potwierdzają zróżnicowaną sytuację w poszczególnych sektorach gospodarki. W kilku z nich jednak wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury pogarsza się nieznacznie w ostatnich miesiącach. Pozytywnie wyróżnia się sytuacja w transporcie i gospodarce magazynowej oraz w gastronomii i zakwaterowaniu, gdzie koniunktura oceniana jest coraz lepiej. W większości badanych obszarów sygnalizowane jest pogorszenie lub brak zmian zarówno składowych „diagnostycznych”, jak i „prognostycznych”.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIŹKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Jeżeli chodzi natomiast o sektor budownictwa to w czerwcu wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury (NSA) kształtuje się na poziomie minus 2,7 (przed miesiącem minus 2,3). Poniższy wykres prezentuje pierwsze półrocze br. ogólnego klimatu koniunktury (NSA) na tle ostatnich 14 lat:



Źródło: GUS Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach – czerwiec 2024 r

Czerwiec nie przyniósł oczekiwanego wzrostu koniunktury, a pod koniec miesiąca nawet pojawił się jej spadek. W pierwszym półroczu br. pogorszyły się zdecydowanie zamówienia murarskie, kubaturowe, oraz budowy domów prywatnych. Dołączyły do tego również inwestycje wielorodzinne gdzie deweloperzy już nie budują w takim tempie jak na przełomie roku i w pierwszym kwartale br.

Ceny materiałów, zlecenia

W czerwcu jednak pojawił się wzrost zamówień w branżach: brukarskiej, stolarce budowlanej czy instalacyjnych wod-kan-gaz, ale to nie wystarczyło do utrzymania obrotów na poziomach z okresu wczesnej wiosny.

Wolniej także rosły ceny usług budowlanych co doprowadziło przy niższych cenach materiałów budowlanych do stabilizacji inwestycji, co akurat jest bezpieczne dla obu stron rynku. Wg naszych ankiet w tym miesiącu najbardziej przeszkadzało firmom brak zleceń ok. 50% firm oraz zbyt wysoki koszty pracy 25% firm. Brak pracowników czy zatory płatnicze były już mniejszym problemem.

Zatrudnienie i płace

Z analiz rynkowych publikowanych obecnie wynika, że w czerwcu tylko w nieznacznym stopniu wzrosło zapotrzebowanie na robotników, za to firmy w obawie o ich utratę w czasie wakacji podnosiły płace. Te płace mają wciąż tendencję wzrostową, zwłaszcza po kolejnym lipcowym wzroście płac minimalnych. Można zatem przyjąć, że w warunkach słabnącego rynku firmom budowlanym nie będzie łatwo sfinansować tej podwyżki wynagrodzeń.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

W raporcie „Badanie koniunktury w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach – czerwiec 2024 r.” GUS publikuje badanie, które obrazuje panujące obecnie nastroje w branży budowlanej w kontekście planowanego zatrudnienia i wynagrodzeń.

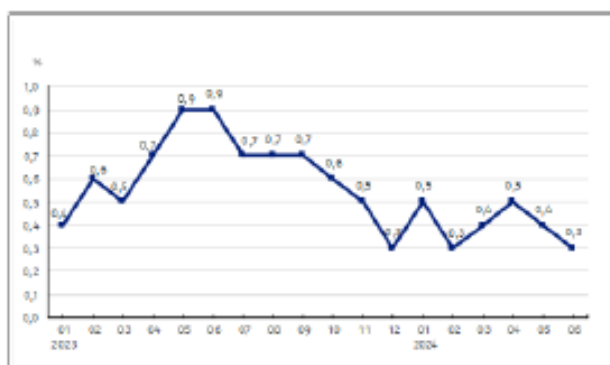
Z badania wynika że 83,6% firm budowlanych planuje utrzymać zatrudnienie pracowników łatwych do zastąpienia, a 87,1% firm budowlanych planuje utrzymać zatrudnienie pracowników trudnych do zastąpienia. Z kolei według pracodawców czynnikami, które najbardziej wpłyną na poziom wynagrodzenia pracowników w firmie w ciągu najbliższych 3 miesięcy jest: sytuacja finansowa firmy (62,9%) oraz utrzymanie realnej wartości wynagrodzeń czyli podwyżki inflacyjne (52,7%).

Ceny produkcji budowlano-montażowej

Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w czerwcu 2024 roku. Według wstępnych danych w czerwcu 2024 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły – o 6,0%, a w porównaniu z majem 2024 r. o 0,3%. Poniższy wykres przedstawia jak ceny produkcji budowlano-montażowej zmieniały się w począwszy od 2023 roku:

Wykres 1.

Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w latach 2023-2024 w porównaniu z poprzednim okresem



Na wysokość cen materiałów budowlanych wpływa wiele czynników. W dużej mierze zależy ona od aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym. Nie bez znaczenia jest także inflacja, sytuacja na rynku surowców i polityka gospodarcza ale też wpływ sezonowości. Warto również zauważyć, że podwyżki cen materiałów budowlanych mają bezpośredni wpływ na wzrost cen gotowych mieszkań, co stanowi ważny czynnik dla potencjalnych nabywców.

Współpraca z wykonawcami

Spółka realizuje projekty deweloperskie w dwóch trybach:


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

- a) Construction Management – w którym Spółka sama organizuje proces realizacji projektu współpracując z wieloma wykonawcami i jednocześnie pilnuje realizacji budżetu całego przedsięwzięcia,
- b) Generalny Wykonawca – w którym Spółka zleca realizację projektu deweloperskiego jednemu generalnemu wykonawcy, który we własnym zakresie realizuje projekt za wynagrodzenie z góry określone w kontrakcie.

Poniżej lista kluczowych firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje deweloperskie:

Lp	Wykonawca	Nazwa inwestycji
1	J. Grzankowski	Przasnysz, Osiedle Botaników A
2	MPJ	Płońsk, Osiedle Nad Płonką, O2
3	Fasterm	Mława, Osiedle Naturalnie
4	STE CAPITAL	Olsztyn, Bianco, Macadamia
5	PYRYS-BUD	Ostrołęka, Villa Piano K, Osiedle Botaników D

II.3. Projekty deweloperskie Spółki w realizacji:

W I półroczu 2024r. Grupa kapitałowa kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Ciechanów	Qubik	31.10.2025	88	4247
Płońsk	Osiedle o2	30.07.2025	139	7038
Ostrołęka	Villa Piano K	28.02.2025	57	2854
Ostrołęka	Forte Piano AB	30.07.2026	149	7038
Olsztyn	Bianco	30.09.2024	32	1756
Olsztyn	Macadamia	30.08.2026	44	2647
Szczytno	Apartamenty Sonata DE	31.08.2024	82	4305
Przasnysz	Osiedle Botaników A	30.10.2024	40	2092
Realizacja umów wynikających z zamówień publicznych				
Przasnysz	Środowiskowy Dom Samopomocy	16.09.2024	-	-
Łódź	Pawilon handlowy	17-08-2025	-	-
Płońsk	Budynek mieszkaniowy wielorodzinny dla SIM	30-12-2024	-	-
Razem:			573	30 955


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

II.4. Planowane projekty deweloperskie na najbliższe 2-3 lata

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Mikołajki	Portville	2026-2029	133	6833
Mława	Osiedle Naturalnie A3, A4	2024-2026	56	2660
Ostrołęka	Osiedle Forte Piano CD	2025-2026	122	5770
Olsztyn	Osiedle Dwa Jeziora AB	2024-2025	56	2532
Olsztyn	Osiedle Dwa Jeziora CD	2025-2026	46	2096
Płońsk	Osiedle O2 A	2025-2028	132	7381
Przasnysz	Osiedle Botaników EF	2024-2026	64	3167
Przasnysz	Osiedle Magnolia C	2026-2027	40	2008
Szczytno	Apartamenty Sonata F	2024-2025	48	2150
Wołomin	Osiedle Lipińska ABC	2025-2027	154	7524
Razem:			851	42 121

II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki dominującej zakończył działania budowania spójnej i jasnej strategii firmy. Obecnie w strategii uwzględniona została obecna sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym.

Strategia firmy ma za zadanie pomóc nam w odpowiednim czasie podjąć działania umożliwiające wdrożenie innowacyjnych rozwiązań, które pozwolą odpowiedzieć na pojawiające się wyzwania czy też na sygnały płynące z otoczenia, które kształtują firmę. Może to być np.:

- 1) otoczenie ekonomiczne – pozyskiwanie finansowania z rynku kapitałowego lub bankowego,
- 2) geopolityczne – wpływ sytuacji politycznej na decyzje i zachowania konsumentów
- 3) społeczne – zmiany pokoleniowe w nawykach, przekonaniach, stosunek do własności
- 4) technologiczne – nowe trendy w budownictwie, cyfryzacja procesów wewnętrznych

W badanym okresie Spółka nadal podtrzymywała identyfikację rozwój i doskonalenie wewnętrznych procesów oraz budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów. Działania te miały miejsce zarówno w obszarze przygotowania i zarządzania projektami oraz ich realizacji jak też w obszarze planowania i realizowania sprzedaży. Celem tych działań było dążenie do wewnętrznej doskonałości i efektywności w kooperacji pomiędzy tymi obszarami firmy. Sukces na tym polu zdecydowanie ułatwia dostarczanie w czasie rzeczywistym spójnych i wiarygodnych danych, które są niezbędne do podejmowania przez Zarząd strategicznie kluczowych decyzji.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Zarząd analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem, parki handlowe, rynek magazynowy Self Storage), jednocześnie cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na których Spółka już działa i jest rozpoznawalna. Kontynuowany jest również rozwój od strony administracyjnej, IT, prawnej oraz personalnej.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd kontynuuje prowadzenie poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych.

Spółka kontynuuje rozwój działalności, w celu osiągnięcia alternatywnych źródeł przychodów biorąc udział w przetargach na roboty budowlane jako generalny wykonawca samodzielnie lub w konsorcjum z innym generalnym wykonawcą.

Mocne strony:

- 1) ugruntowana pozycja, rozpoznawalna marka na rynkach, na których Spółka jest już obecna
- 2) dobra opinia wśród klientów, firma jest postrzegana jako deweloper realizujący inwestycje o standardzie wyższym niż konkurencja
- 3) duży odsetek klientów korzystających z oferty kilkakrotnie
- 4) duże zaplecze sprzedażowe i marketingowe
- 5) zdolność do pozyskiwania specjalistów
- 6) grupa kapitałowa właścicielska dająca możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych
- 7) zabezpieczone grunty pod projekty na kolejne lata
- 8) sprawnie funkcjonujące wewnętrzne procesy w spółce związane z pozyskiwaniem, przygotowaniem i realizacją inwestycji
- 9) partnerskie relacje z władzami miast, w których obecna jest Spółka

Słabe strony:

- 1) trudność w zbudowaniu wizerunku na nowych rynkach
- 2) ograniczona ilość środków własnych
- 3) trudność w pozyskaniu menedżerów spoza Przasnysza

Szanse:

- 1) nawiązanie współpracy z dużymi wykonawcami o ugruntowanej pozycji
- 2) poszukiwanie innowacyjnych sposobów na ograniczenie kosztów budowy
- 3) wprowadzenie nowych usług i funkcji towarzyszących do zabudowy mieszkaniowej (nowe technologie, przestrzenie rekreacyjne)



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
04-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

- 4) praca nad wizerunkiem firmy jako pracodawcy
- 5) pozyskanie dofinansowań na wybrane obszary działalności

Zagrożenia:

- 1) załamanie rynku spowodowane sytuacją geopolityczną
- 2) duża konkurencja lokalnych deweloperów, pojawianie się nowych, bardziej agresywnych konkurentów
- 3) ograniczony bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach
- 4) wyczerpanie chłonności rynków, na których Spółka jest obecna - zmieniające się preferencje klientów i tendencje rynkowe
- 5) duża dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych
- 6) mało stabilny rynek kredytów hipotecznych

III. Zasoby

1. Zasoby kadrowe

Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych na podstawie umów o pracę w okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r. wynosiła 52 osoby. Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Dział	Ilość osób
Zarząd i Administracja	9
Biuro Obsługi Klienta, serwis	10
Dział Sprzedaży i Marketingu	11
Dział Inwestycji, Przygotowania Projektów	16
Dział Księgowości i finansowo-Kontrolingowy	6
Razem	52

Kształcenie i rozwój personelu

Kształcenie pracowników w Spółce odbywało się w oparciu o potrzebę aktualizacji wiedzy wynikającą głównie ze zmian regulacji prawnych oraz na bazie faktycznych potrzeb rozwojowych kadry zgłaszanych przez poszczególne komórki organizacyjne firmy.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

2. Środki trwałe

Spółka „Novdom” w swojej działalności korzysta z własnego biura oraz środków transportu w leasingu. Wartość poszczególnych składników środków trwałych zamieszczone zostały w poniższej tabeli:

Dane w tys. zł	Stan na 30.06.2024	Stan na 30.06.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	3 452,3	2 498,0
1. Środki trwałe	2 779,6	1 825,3
a) grunty	22,5	22,5
b) budynki	795,0	824,2
c) urządzenia i maszyny	0,0	1,4
d) środki transportu	1 631,2	887,4
e) inne środki trwałe	331,0	90
2. Środki trwałe w budowie	672,7	672,7
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	0,0

3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe Spółki „Novdom” stanowią środki własne oraz zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów. Wartość zewnętrznych źródeł finansowania jest elastycznie dopasowywana do rzeczywistego bieżącego zapotrzebowania.

Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

Spółka „Novdom” nie korzystała z żadnych instrumentów finansowych w tym zakresie.

Relacje z interesariuszami

Budowanie pozytywnych relacji oraz bardzo dobra współpraca z interesariuszami stanowi dla nas istotny element prowadzenia działalności jako odpowiedzialnej organizacji.

Zarząd Spółki dominującej kładzie duży nacisk na utrzymanie jak najlepszych relacji z partnerami zarówno dostarczającymi usługi jak i realizującymi dostawę materiałów. Wyznajemy zasadę, że współpraca buduje. Przeciwdziałając trendowi rosnących kosztów budowy jak i w obawie o monopol, który mógłby być wynikiem współpracy tylko z jednym Generalnym Wykonawcą,

Spółka nawiązała współpracę z kilkoma innymi Wykonawcami i Dostawcami w zakresie realizacji swoich projektów. Do głównych partnerów w tym zakresie należy zaliczyć firmy: Fasterm Sp. z o.o., J. Grzankowski, MPJ Sp. z o.o., STE Capital Sp. z o.o.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIŹKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

W latach 2024-2025 Spółka zamierza kontynuować współpracę z niektórymi z wymienionych firm w ramach podpisanych umów, jak też w przyszłości przy nowo planowanych inwestycjach. Spółka wraz z rozwojem zamierza też pozyskiwać nowych Wykonawców i Dostawców.

Misja Spółki to:

- Zmieniamy miasta.
- Tworzymy lepszą przestrzeń to życia wyznaczając trendy.
- Zapewniamy różnorodność w ramach standardu.

Wizja Spółki to:

- Novdom wśród liderów rynku deweloperskiego w Polsce.
- Jesteśmy marką pierwszego wyboru.
- Doskonałość operacyjna jest fundamentem naszego rozwoju.
- Śmiało wkraczamy na nowe rynki.

Wynik finansowy

W okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r. Spółka „Novdom” uzyskała przychody ogółem w wysokości 29 803 739,94 zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 22 197 458,32 zł. Tym samym wygenerowała zysk netto w kwocie 2 396 266,85 zł.

a) Struktura przychodów

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota zł
I.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	29 803 739,94
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	29 803 739,94
	2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
II.	Pozostałe przychody operacyjne	1 559 033,62
III.	Przychody finansowe	2 048 786,33
	Razem	33 411 559,89

b) Struktura kosztów

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota zł
I.	Koszty sprzedanych produktów, towarów	22 197 458,32
	1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	22 197 458,32
	2. Wartość sprzedanych towarów	0,00
II.	Koszty działalności operacyjnej	7 338 556,13
	1. Koszty sprzedaży	2 951 943,07
	2. Koszty ogólnego zarządu	4 386 613,06
III.	Pozostałe koszty operacyjne	274 390,38
IV.	Koszty finansowe	1 204 888,21
	Razem	31 015 293,04


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

IV. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

1. Sytuacja majątkowa

Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	4,97%	51,83%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	95,03%	48,17%
Zapasy	Zapasy / Aktywa ogółem	42,22%	38,86%
Należności	Należności krótko/ Aktywa ogółem	4,17%	1,67%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	40,00%	52,04%
Zobowiązań i rezerw	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	60,00%	47,96%

Spółka „Novdom” w ramach prowadzonej działalności developerskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które wyniosły 95% aktywów ogółem. Pozostałe niespełna 5% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportu. Wyraźna zmiana w relacji aktywów trwałych do obrotowych widoczna w dwóch pierwszych wskaźnikach wynika z tego, że w bieżącym roku udzielone przez Spółkę wiodącą spółkom zależnym pożyczki zmieniły kwalifikację z aktywów długoterminowych na inwestycje krótkoterminowe.

Kapitały własne stanowią 40,00% pasywów (tj.; 66,6 mln zł). Jest to poziom, który należy interpretować jako wysoką niezależność finansową Spółki „Novdom” i duże zabezpieczenie spłaty zadłużenia. Pozostałe 60% pasywów to głównie zobowiązania krótkoterminowe, w tym zaliczki otrzymane od klientów w ramach sprzedanych mieszkań.

2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,70	1,68
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / Zobowiązania krótkoterminowe	3,21	1,63
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,23	0,23


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Powyższe wskaźniki potwierdzają, że w badanym okresie płynność finansowa Spółki „Novdom” ukształtowała się na podobnym poziomie jak w okresie analogicznym '23. Aktywa obrotowe ogółem ponad 1,7-krotnie pokrywają zobowiązania krótkoterminowe, zatem większość projektów jest finansowana z własnych środków przy jednoczesnym zwiększaniu swojego udziału w rynku deweloperskim. Po odliczeniu zapasów i zobowiązań krótkoterminowych sytuacja wygląda podobnie jak rok wcześniej.

Płynność finansową I-go stopnia odnotowano na podobnym poziomie jak w czerwcu 2023, jednak należy zauważyć, że na dzień analizy zobowiązania z tytułu emisji obligacji ze względu na termin wykupu są klasyfikowane jako pasywa krótkoterminowe i tym samym stały się częścią składową wskaźnika płynności I-go stopnia.

Zarząd zakłada, że w dalszym ciągu większość inwestycji zostanie sfinansowana z własnych środków pochodzących z usługowej działalności Spółki. Z uwagi na planowany rozwój Spółka „Novdom” nie wyklucza sięgnięcia po zewnętrzne źródła finansowania dla wybranych projektów deweloperskich.

3. Sytuacja dochodowa

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Rentowność majątku (ROA)	Wynik finansowy netto / Aktywa ogółem	1,46%	10,80%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	3,65%	20,76%
Rentowność netto sprzedaży (ROS)	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	8,04%	17,70%

Wskaźniki rentowności uległy zmniejszeniu r/r z uwagi na rozłożony w czasie proces produkcji i sprzedaży mieszkań, gdzie wyniki finansowe finalizowane są w drodze aktu notarialnego.

4. Zadłużenie

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania ogółem / Aktywa ogółem	58,64%	47,42%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / Zobowiązania ogółem	68,21%	109,74%

W kontekście wyraźnego wzrostu aktywów i zobowiązań ogółem Spółki „Novdom” (głównie z tyt. otrzymanych od Klientów zaliczek na poczet budowanych i wybudowanych mieszkań) zmianę poziomu zadłużenia o 11,22 p.p. w badanym okresie można interpretować jako nieistotną.

Poziom pokrycia zobowiązań kapitałami własnymi jest niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (-41,53 p.p.) jednak nadal jest to poziom wysoki z punktu widzenia wypłacalności firmy.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDDM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDDM@NOVDDM.PL
WWW.NOVDDM.PL

V Zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny zdolności wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.

Rok 2023 w dużej mierze był okresem kontynuacji oddziaływania negatywnych zdarzeń z lat poprzednich skutkujących ogólnym spowolnieniem gospodarczym na rynku i odczuwalną w branży niepewnością co do dalszego rozwoju zdarzeń.

Biorąc pod uwagę osiągnięte przez Spółkę „Novdom” wyniki za I półrocze 2024 możemy uznać, że Spółka przeszła przez trudny czas obronną ręką, choć oczywiście nadal wyzwani dla branży nie brakuje. Mowa tu o utrzymującej się wysokiej cenie pieniądza na rynku, podwyższonym poziomie inflacji, jak też niekorzystnej sytuacji geopolitycznej w naszym regionie.

Mamy świadomość, iż sukces inwestycji mieszkaniowej wymaga gruntownej analizy planowanego przedsięwzięcia w fazie pre-deweloperskiej, która pozwala na trafną identyfikację i redukcję czynników ryzyka. Realizując inwestycję mieszkaniową, deweloper powinien monitorować różne obszary ryzyka, a w szczególności: ryzyko operacyjne, rynkowe i finansowe. Każde z nich może zadecydować o sukcesie lub niepowodzeniu inwestycji deweloperskiej.

Ryzyko operacyjne – Spółka podtrzymuje rozwój oraz budowanie wysokiej klasy specjalistów i menedżerów, opracowuje narzędzia controllingowe dla jeszcze lepszej kontroli procesów operacyjnych, szczegółowych analiz w fazie pre-deweloperskiej. Dokładnie analizuje rynek co do wyboru lokalizacji, działa na rynkach, na których marka „Novdom” jest rozpoznawalna i doceniana. Spółka kontynuuje pracę ze sprawdzonymi pracownikami architektonicznymi, wprowadzając nowe, funkcjonalne rozwiązania w projektowanych inwestycjach. Kluczowym zagrożeniem może być wzrost cen materiałów budowlanych oraz trudność z pozyskaniem wykwalifikowanej siły roboczej, skutkującej wzrostem kosztów robocizny.

Ryzyko rynkowe - ryzyko zmiany sytuacji gospodarczej stało się bezpośrednim zagrożeniem na kształtowanie się poziomu cen sprzedaży oraz na relacje pomiędzy popytem a podażą mieszkań. Wskaźniki gospodarcze, takie jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i wysokość stóp procentowych mają bezpośrednie przełożenie na zachowania uczestników rynku nieruchomości, a szczególnie na siłę nabywczą potencjalnych klientów. Kluczowe zagrożenie to wzrost konkurencji na rynku mieszkaniowym, konkurencję tą powiększają dodatkowo mieszkania nabywane w celach inwestycyjnych. Zagrożeniem może też być nietrafiona lub niedostosowana powierzchnia, czy rozkład lokali, standard, a w konsekwencji cena.

Ryzyko finansowe – Spółka w przeważającej części finansuje inwestycje z przychodów ze sprzedaży, począwszy od rozpoczęcia budowy. W konsekwencji zagrożeniem staje się ryzyko braku wpłat nabywców, czy opóźnienia na budowie, skutkujące opóźnieniem wypłaty zgromadzonych środków. Spółka rozważa kredyty celowe na wybrane inwestycje, dlatego tak ważna jest budowana dobra relacja z bankami i zapewnienie płynności finansowej z uwagi na planowy rozwój Spółki. W przypadku natomiast finansowania kredytem oprocentowanym wg stawek rynkowych, ryzykiem może okazać się wzrost stóp procentowych i wynikający z niego wzrost kosztów obsługi długu.

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIŹKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (22) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

VI Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki

I półrocze 2024 upłynęło pod znakiem stopniowego ożywiania rynku. W oczekiwaniu na nowy rządowy program wsparcia kredytobiorców z budżetu Państwa lokalami zaczęli interesować się klienci kredytowi. Niestety po I-szym półroczu Klienci ci mają nadal do dyspozycji opcję finansowania tylko na warunkach komercyjnych, co w kontekście wysokich stóp procentowych, nie jest na ten moment korzystnym rozwiązaniem. Pozytywnym sygnałem są natomiast bliżej nie określone w czasie zapowiedzi obniżek stóp procentowych, które ożywią sprzedaż i pomogą Klientom oczekującym wsparcia banku w finansowaniu zakupu mieszkania.

VII Podsumowanie okresu sprawozdawczego

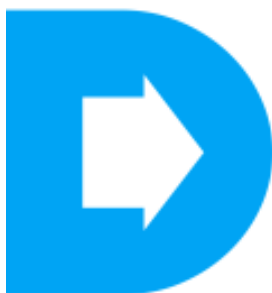
W I półroczu 2024r. można było zaobserwować wzrost sprzedaży mieszkań generowany głównie przez klientów finansujących zakup mieszkań z własnych środków (nie kredytowych) na cele własnych potrzeb lub jako lokata nadwyżek oraz inwestycyjnie pod wynajem. Jednocześnie był to okres, który minął w klimacie wyczekiwania na kolejne wsparcie rządowe kredytobiorców w finansowaniu własnego mieszkania, które jak dotąd nie znalazło swojego finału i tym samym odroczyło decyzje zakupowe części klientów. Jest to część portfela Klientów, której brak nie zachwiał jednak przychodami Spółki.

Za okres I-go półrocza '24, Spółka osiągnęła przychody i zysk netto na poziomie wyższym niż planowane, z jednoczesnym zachowaniem rentowności sprzedaży na oczekiwanym wysokim poziomie. Potwierdza to fakt że spółka radzi sobie całkiem dobrze w obecnych warunkach gospodarczych. Skutkiem dobrej dynamiki sprzedaży była też poprawa płynności finansowej. Spółka także utrzymała na dotychczasowym poziomie wskaźniki zadłużenia.

Na uwagę zasługuje wyraźny wzrost sumy bilansowej w stosunku do analogicznego okresu 2023r., lepsza rotacja zapasów i wysokie pokrycie zobowiązań funduszami własnymi, co świadczy o dobrej wypłacalności firmy.

W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wzrost kosztów usług budowlanych co wpływa negatywnie na marżę realizowanych projektów. Codziennym wyzwaniem jest konieczność szukania poprawy produktywności i efektywności procesów zachodzących w firmie. W związku z tym Zarząd kontynuuje wspieranie analityki bieżącej działalności w tym przygotowanie i realizację projektów oraz bieżące monitorowanie wyników finansowych poszczególnych inwestycji oraz cashflow. Dzięki temu możliwe jest dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkowi rentowności czy utracie płynności finansowej.

Jednocześnie w I-szym półroczu br. Spółka intensywnie pracowała nad nowymi projektami, które w kolejnych latach będą fundamentem pod kontynuację działalności.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-900 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

I. Wnioski i perspektywy na następny rok

Zarząd Spółki będzie w dalszym ciągu aktywnie poszukiwał nowych rynków rozwoju i poszerzał działalność wykonawczą poprzez udział w przetargach publicznych oraz analizę terenów inwestycyjnych w już dobrze rozpoznanych lokalizacjach. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, usprawniania procesów i narzędzi kontrolingowych, podnoszeniu kompetencji kadry menadżerskiej i rozwoju umiejętności pracowników.

Zarząd będzie kontynuował również budowanie marki Spółki jako pracodawcy, co pozwoli na zatrzymanie już nabytych specjalistów i menedżerów oraz stworzenie pełnej struktury operacyjnej średniego szczebla.

W dłuższym terminie potencjał wzrostu rynku mieszkaniowego jest znaczny. Wpływ ma na to:

- następująca luka mieszkaniowa ilościowa i jakościowa,
- dominująca własność mieszkań nad wynajem,
- tendencja, że ludzie wciąż migrują do miast, przybywają też imigranci zza wschodniej granicy,
- duża przestrzeń dla dalszej ekspansji banków w obszarze finansowania kredytowego,
- ponadprzeciętny wzrost dochodów ludności przy wciąż relatywnie niskim, na tle UE, poziomie cen mieszkań.

Przasnysz dn. 30.09.2024 r.

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.09.30 21:11:59 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Maciej
Sosnowski
Data: 2024.09.30 21:53:05 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA

- Od: spółki pod firmą „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100; dalej jako: „Emitent”).
- Do: Obligatariuszy posiadających obligacje serii B wyemitowane przez Emitenta, dla których to obligacji prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu” z uwzględnieniem dalszych zmian („Warunki Emisji”).

Szanowni Państwo,

Niniejsze oświadczenie składane jest w wykonaniu pkt 17.2.2 Warunków Emisji.

Poniżej wskazujemy informacje na Dzień Weryfikacji przypadający na 30 czerwca 2024 roku:

1. Wartość Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta wynosiła: 0,8 mln PLN
2. Wysokość Kapitałów Własnych Emitenta wynosiła: 65,6 mln PLN
3. Wartość Pożyczek Podporządkowanych wynosiła: 0,00 mln PLN (w tym należność główna: 0,00 mln PLN, odsetki: 0,00 mln PLN)
4. Wskaźnik Zadłużenia wynosił: 0,01
5. Wartość zysku netto wygenerowanego przez Emitenta za okres ostatnich 12 (dwunastu) miesięcy kończący się w danym Dniu Weryfikacji wynosiła: 1,12 mln PLN

Emitent oświadcza również, że:

1. Wskaźnik Zadłużenia znajduje się w zakresie dopuszczalnym przez Warunki Emisji.
2. Wskaźnik Zabezpieczenia znajduje się w zakresie dopuszczalnym przez Warunki Emisji.

Wszelkie pojęcia pisane z dużej litery w niniejszym dokumencie, a nie zdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Przasnysz, dnia 30 września 2024 roku

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Andrzeja
Dąbrowskiego
Data: 2024.09.30 21:42:33 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Macieja
Sosnowskiego
Data: 2024.09.30 21:53:49 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu

6. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 1 połowę 2024 roku



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Oświadczenie

Zarządu „Novdom” Sp. z o.o. w sprawie półrocznego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2024

Zarząd „Novdom” sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu, ul. Żwirki i Wigury 15B/2 oświadcza, że
wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane
porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz
odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy
Kapitałowej „Novdom” oraz jej wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy
Kapitałowej „Novdom” zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej
„Novdom”, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Przasnysz, dnia 30 września 2024 roku

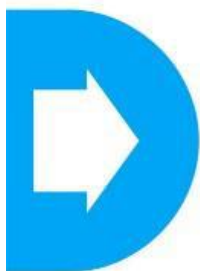
Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.09.30 21:14:27 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2024.09.30 21:35:41 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL**Półroczne dane finansowe na 30.06.2024 r.****I Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:****1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)****a. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe**

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 10.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania, o wartości przekraczającej kwotę 10.000 zł są amortyzowane wg indywidualnie ustalonych stawek amortyzacyjnych. Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

b. Inwestycje długoterminowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje (nieruchomości, udziały) ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wycenione według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu, równowartość całości lub części uprzednio dokonanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych.

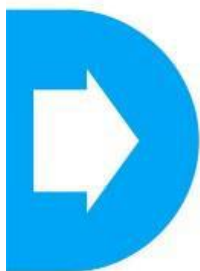
c. Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny nabycia lub ceny rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, udzielone pożyczki wycenione są w kwocie wymagającej zapłaty. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

d. Zapasy

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu szczegółowej identyfikacji cen. Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia lub wg kosztu wytworzenia, nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Zapasy, które utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Produkcję w toku – wycenia się wg niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizujący.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Do produkcji w toku zalicza się:

a) Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego – gromadzi się dla każdego przedsięwzięcia odrębnie do czasu jego zakończenia. Do kosztów tych zalicza się wszystkie składniki kosztu wytworzenia w rozumieniu art. 28 ust. 3 Ustawy o rachunkowości oraz wyjaśnień zawartych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ustalania kosztu wytworzenia dla celów bilansowej wyceny zapasów.

b) Grunty – w momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wartość gruntu zakwalifikowanego jako towary odnosi się w ciężar produkcji w toku. Przeklasyfikowanie gruntu następuje przy wykorzystaniu konta „obiekty w zabudowie”, które wchodzi w skład konta kosztów wg rodzaju „Zużycie materiałów i energii”

c) Koszty finansowania zewnętrznego poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego aż do dnia jego zakończenia. Jeżeli koszty finansowania zewnętrznego dotyczą również innych składników aktywów są rozdzielane proporcjonalnie. Część, która nie dotyczy realizowanego przedsięwzięcia obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia. Wyroby gotowe – są to lokale mieszkalne/niemieszkalne, garaże, miejsca parkingowe naziemne i podziemne. Wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest to szacowana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych. Towary – są to grunty lub praw wieczystego użytkowania gruntu zakupione do ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego nie rozpoczęto w danym roku obrotowym. Towary wykazywane są w cenie nabycia.

e. Należności i zobowiązania

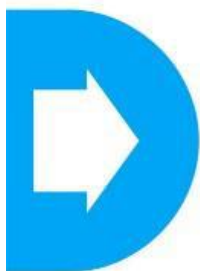
Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Spółka nie spełnia warunków zobowiązujących jej do stosowania Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami. Wycena w skorygowanej cenie nabycia nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie. Zaliczki na poczet dostaw ujmowane w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe przychodów prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako pasywa bilansu, które obejmują kwoty zaliczek otrzymanych od nabywców, z którymi zawarto odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Są to zaliczki na poczet zakupu lokali mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych, ze sprzedaży, których przychody powstaną w przyszłych okresach sprawozdawczych.

f. Kapitały

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Kapitał rezerwowy powstaje z zysku zatrzymanego w Spółce.

g. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: koszty ubezpieczeń, dzierżawy powierzchni, opłat abonamentowych. Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

szacunek jest możliwy. W przypadku Spółki utworzono rezerwy na: przewidywane koszty inwestycyjne dot. przedsięwzięć deweloperskich.

h. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

i. Instrumenty finansowe

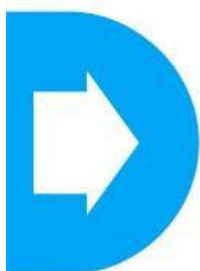
Wykazane w bilansie zobowiązania długoterminowe – kredyty i inne zobowiązania finansowe (leasing) wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty zgodnie z art. 28 Ustawy o Rachunkowości a nie w skorygowanej cenie nabycia zg. z par. 40 i 41 Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 12-12-2001 roku w sprawie szczegółowych zasad dotyczących instrumentów finansowych z późniejszymi zmianami, z uwagi na brak ryzyka istotnych zakłóceń przepływów pieniężnych oraz utraty płynności finansowej wynikającego z warunków zawartych w umowach oraz ze względu na brak istotnych różnic pomiędzy wyceną w skorygowanej cenie nabycia i wyceną w kwocie wymagającej zapłaty.

2. Zasady dotyczące ustalenia wyniku finansowego

j. Wynik finansowy

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży produktów i usług, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat. Spółka oblicza podatek dochodowy od osób prawnych: bieżący i odroczony. Przychodem ze sprzedaży produktów, tj. wyrobów gotowych i usług jest kwota należna z tego

tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem ujęcia przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych jest data podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nabytej nieruchomości oraz znaczące ryzyko, całkowitą kontrolę i korzyści w właściwe dla prawa własności. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza się przede wszystkim: przychody ze sprzedaży nieruchomości (lokal mieszkalnych/użytkowych/garaży/miejsc postojowych) Koszty sprzedanych wyrobów i usług są to koszty wytworzenia tych produktów i usług, które są współmierne do przychodów ze sprzedaży. Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego gromadzone są dla każdego przedsięwzięcia oddzielnie do czasu jego zakończenia. Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody nie związane bezpośrednio z normalną działalnością, wpływające na wynik finansowy. Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

II Zmiany zasad (polityki rachunkowości):

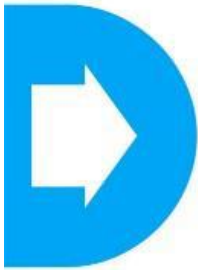
Sprawozdania półroczne dla grupy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

III Opis organizacji grupy kapitałowej „Novdom” Sp. z o.o.

Wykaz spółek zależnych na dzień 30 czerwca 2024 r., objętych konsolidacją:

Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów
Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 3 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 4 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 5 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 6 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 7 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 8 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 9 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 10 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 11 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 12 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Construction sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%

Emitent nie posiada jednostek zależnych nieobjętych konsolidacją.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

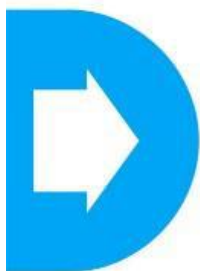
TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

IV Komentarz emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu.

Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające w I-szym półroczu na sytuację ekonomiczno-finansową Spółki wynikają głównie z tego przez co w ostatnich latach przechodzi rynek budownictwa w Polsce. Jest to w pełnym stopniu trudny i niepewny okres determinowany kilkoma niekorzystnymi zjawiskami w obszarze makroekonomii oraz sytuacji międzynarodowej. Największe znaczenie ma tu trwająca od dwóch lat podwyższona inflacja, która podnosi cenę pieniądza na rynku i utrudnia finansowanie oraz konflikt za wschodnią granicą Polski.

I półrocze 2024 roku wykazało ożywienie na rynku mieszkaniowym, a wyniki Spółki wyglądają obiecująco. Spółka zakończyła II kw. br. z wynikiem wyższym zarówno w stosunku do planu jak też do analogicznego okresu roku poprzedniego. W okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024 roku grupa kapitałowa Novdom uzyskała przychody ogółem w wysokości 81 624 985,19 zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 65 485 251,98 zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 2 787 545,00 zł wygenerowała zysk netto w kwocie 13 352 188,21 zł.

W drugiej połowie roku przewidujemy kontynuację pozytywnych trendów. W miejsce kończących się projektów wdrażane są nowe, które od początku znajdują zainteresowanie u potencjalnych nabywców. Ugruntowana pozycja Spółki na rynku, rozpoznawalna marka i wieloletnie doświadczenie pozwala przetrwać nawet w trudnych czasach.


NOVDOM

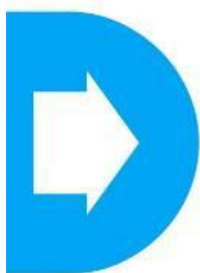
 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

**V Wybrane skonsolidowane dane finansowe grupy kapitałowej „Novdom” Sp. z o.o.
 na dzień 30.06.2024 r.**

		KURS EURO		28.06.2024	30.06.2023
				4,3130	4,4503
SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. AKTYWA TRWAŁE		10 251 119,07 zł	8 083 879,48 zł	2 376 795,52 €	1 816 479,67 €
I. Wartości niematerialne i prawne		- zł	- zł	- €	- €
II. Rzeczowe aktywa trwałe		3 452 315,45 zł	2 498 017,86 zł	800 444,11 €	561 314,49 €
III. Należności długoterminowe		- zł	- zł	- €	- €
IV. Inwestycje długoterminowe		4 277 822,62 zł	4 277 822,62 zł	991 843,87 €	961 243,65 €
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 520 981,00 zł	1 308 039,00 zł	584 507,54 €	293 921,53 €
B. AKTYWA OBROTOWE		189 744 345,41 zł	147 767 162,60 zł	43 993 588,08 €	33 203 865,49 €
I. Zapasy		139 344 915,95 zł	131 665 280,23 zł	32 308 118,70 €	29 585 708,88 €
II. Należności krótkoterminowe		6 777 585,87 zł	2 597 503,46 zł	1 571 431,92 €	583 669,29 €
III. Inwestycje krótkoterminowe		41 128 914,81 zł	11 730 411,52 zł	9 536 034,04 €	2 635 869,83 €
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 492 928,78 zł	1 773 967,39 zł	578 003,43 €	398 617,48 €
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		- zł	- zł	- €	- €
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		- zł	- zł	- €	- €
AKTYWA OGÓŁEM		199 995 464,48 zł	155 851 042,08 zł	46 370 383,60 €	35 020 345,16 €
SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA		30.06.2024	30.06.2023		30.06.2023
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		68 720 913,63 zł	58 758 264,49 zł	15 933 436,96 €	13 203 214,28 €
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		131 274 550,85 zł	97 092 777,59 zł	30 436 946,64 €	21 817 130,89 €
I. Rezerwy na zobowiązania		3 035 840,79 zł	661 537,46 zł	703 881,47 €	148 650,08 €
II. Zobowiązania długoterminowe		5 853 653,04 zł	25 757 505,21 zł	1 357 211,46 €	5 787 813,23 €
III. Zobowiązania krótkoterminowe		122 385 057,02 zł	70 673 734,92 zł	28 375 853,70 €	15 880 667,58 €
IV. Rozliczenia międzyokresowe		- zł	- zł	- €	- €
PASYWA OGÓŁEM		199 995 464,48 zł	155 851 042,08 zł	46 370 383,60 €	35 020 345,16 €
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)		30.06.2024	30.06.2023		30.06.2023
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:		77 920 825,22 zł	75 610 046,24 zł	18 066 502,49 €	16 989 876,24 €
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW		56 379 687,36 zł	54 126 478,22 zł	13 072 035,09 €	12 162 433,59 €
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)		21 541 137,86 zł	21 483 568,02 zł	4 994 467,39 €	4 827 442,65 €
D. KOSZTY SPRZEDAŻY		2 982 088,47 zł	2 579 951,58 zł	691 418,61 €	579 725,32 €
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU		4 547 770,63 zł	3 402 688,87 zł	1 054 433,26 €	764 597,64 €
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)		14 011 278,76 zł	15 500 927,57 zł	3 248 615,53 €	3 483 119,69 €
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE		3 465 699,84 zł	927 034,84 zł	803 547,38 €	208 308,39 €
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE		370 664,40 zł	365 432,46 zł	85 941,20 €	82 114,12 €
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)		17 106 314,20 zł	16 062 529,95 zł	3 966 221,70 €	3 609 313,97 €
J. PRZYCHODY FINANSOWE		238 460,13 zł	2 181,71 zł	55 288,69 €	490,24 €
K. KOSZTY FINANSOWE		1 205 041,12 zł	1 265 426,76 zł	279 397,43 €	284 346,39 €
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)		16 139 733,21 zł	14 799 284,90 zł	3 742 112,96 €	3 325 457,81 €
M. PODATEK DOCHODOWY		2 787 545,00 zł	2 783 217,00 zł	646 312,31 €	625 399,86 €
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU		- zł	- zł	- €	- €
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)		13 352 188,21 zł	12 016 067,90 zł	3 095 800,65 €	2 700 057,95 €
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		18 063 373,33 zł	9 136 682,27 zł	31 895 326,58 zł	4 188 122,73 €
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		- 476 469,44 zł	492 780,36 zł	- 733 404,25 zł	- 110 472,86 €
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		- 1 621 973,88 zł	435 695,61 zł	- 6 090 307,16 zł	- 376 066,28 €


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

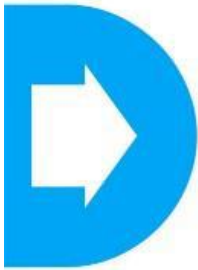
 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

**VI Skonsolidowane dane finansowe grupy kapitałowej „Novdom” Sp. z o.o. na dzień
 30.06.2024r.**

KURS EURO	28.06.2024	30.06.2023
	4,3130	4,4503

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. AKTYWA TRWAŁE	10 251 119,07 zł	8 083 879,48 zł	2 376 795,52 €	1 816 479,67 €
I. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	- zł	- zł	- €	- €
2. Wartość firmy	- zł	- zł	- €	- €
3. Inne wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 452 315,45 zł	2 498 017,86 zł	800 444,11 €	561 314,49 €
1. Środki trwałe	2 779 648,45 zł	1 825 350,86 zł	644 481,44 €	410 163,55 €
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 479,15 zł	22 479,15 zł	5 211,95 €	5 051,15 €
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	794 988,16 zł	824 155,51 zł	184 323,71 €	185 191,00 €
c) urządzenia techniczne i maszyny	1,44 zł	1 364,07 zł	0,33 €	306,51 €
d) środki transportu	1 631 211,69 zł	887 380,60 zł	378 208,14 €	199 397,93 €
e) inne środki trwałe	330 968,01 zł	89 971,53 zł	76 737,31 €	20 216,96 €
2. Środki trwałe w budowie	672 667,00 zł	672 667,00 zł	155 962,67 €	151 150,93 €
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł	- €	- €
III. Należności długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
1. Od jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
3. Od pozostałych jednostek	- zł	- zł	- €	- €
IV. Inwestycje długoterminowe	4 277 822,62 zł	4 277 822,62 zł	991 843,87 €	961 243,65 €
1. Nieruchomości	4 277 822,62 zł	4 277 822,62 zł	991 843,87 €	961 243,65 €
2. Wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
3. Długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł	- €	- €
a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
c) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł	- €	- €
4. Inne inwestycje długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 520 981,00 zł	1 308 039,00 zł	584 507,54 €	293 921,53 €
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 520 981,00 zł	1 308 039,00 zł	584 507,54 €	293 921,53 €
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- €	- €
B. AKTYWA OBROTOWE	189 744 345,41 zł	147 767 162,60 zł	43 993 588,08 €	33 203 865,49 €
I. Zapasy	139 344 915,95 zł	131 665 280,23 zł	32 308 118,70 €	29 585 708,88 €
1. Materiały	- zł	- zł	- €	- €
2. Półprodukty i produkty w toku	111 564 787,56 zł	118 264 199,40 zł	25 867 096,58 €	26 574 433,05 €
3. Produkty gotowe	13 265 588,47 zł	3 225 798,53 zł	3 075 721,88 €	724 849,68 €
4. Towary	8 971 308,20 zł	8 971 308,20 zł	2 080 062,18 €	2 015 888,41 €
5. Zaliczki na dostawy	5 543 231,72 zł	1 203 974,10 zł	1 285 238,05 €	270 537,74 €
II. Należności krótkoterminowe	6 777 585,87 zł	2 597 503,46 zł	1 571 431,92 €	583 669,29 €
1. Należności od jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	- zł	- zł	- €	- €
b) inne	- zł	- zł	- €	- €
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	- zł	- zł	- €	- €
b) inne	- zł	- zł	- €	- €
3. Należności od pozostałych jednostek	6 777 585,87 zł	2 597 503,46 zł	1 571 431,92 €	583 669,29 €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	759 552,92 zł	560 704,94 zł	176 107,80 €	125 992,62 €
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	726 110,50 zł	670 983,67 zł	168 353,93 €	150 772,68 €
c) inne	5 291 922,45 zł	1 365 814,85 zł	1 226 970,19 €	306 904,00 €
d) dochodzone na drodze sądowej	- zł	- zł	- €	- €
III. Inwestycje krótkoterminowe	41 128 914,81 zł	11 730 411,52 zł	9 536 034,04 €	2 635 869,83 €
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 128 914,81 zł	11 730 411,52 zł	9 536 034,04 €	2 635 869,83 €
a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
b) w pozostałych jednostkach	4 516 678,08 zł	- zł	1 047 224,22 €	- €
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36 612 236,73 zł	11 730 411,52 zł	8 488 809,81 €	2 635 869,83 €
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 492 928,78 zł	1 773 967,39 zł	578 003,43 €	398 617,48 €
C. NALÉŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	- zł	- zł	- €	- €
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	- zł	- zł	- €	- €
AKTYWA OGÓŁEM	199 995 464,48 zł	155 851 042,08 zł	46 370 383,60 €	35 020 345,16 €

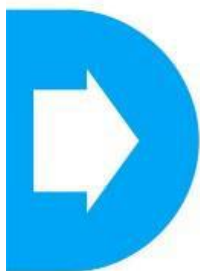

NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	68 720 913,63 zł	58 758 264,49 zł	15 933 436,96 €	13 203 214,28 €
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00 zł	150 000,00 zł	34 778,58 €	33 705,59 €
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	300 000,00 zł	300 000,00 zł	69 557,15 €	67 411,19 €
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	- zł	- zł	- €	- €
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	- zł	- zł	- €	- €
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	50 643 800,03 zł	43 331 932,66 zł	11 742 128,46 €	9 736 856,54 €
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	- zł	- zł	- €	- €
- na udziały (akcje) własne	- zł	- zł	- €	- €
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 274 925,39 zł	2 960 263,93 zł	991 172,13 €	665 183,01 €
VI. Zysk (strata) netto	13 352 188,21 zł	12 016 067,90 zł	3 095 800,65 €	2 700 057,95 €
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	- zł	- zł	- €	- €
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	131 274 550,85 zł	97 092 777,59 zł	30 436 946,64 €	21 817 130,89 €
I. Rezerwy na zobowiązania	3 035 840,79 zł	661 537,46 zł	703 881,47 €	148 650,08 €
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 346 030,00 zł	612 684,00 zł	312 086,71 €	137 672,52 €
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	251 878,12 zł	- zł	58 399,75 €	- €
- długoterminowa	- zł	- zł	- €	- €
- krótkoterminowa	251 878,12 zł	- zł	58 399,75 €	- €
3. Pozostałe rezerwy	1 437 932,67 zł	48 853,46 zł	333 395,01 €	10 977,57 €
- długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
- krótkoterminowe	1 437 932,67 zł	48 853,46 zł	333 395,01 €	10 977,57 €
II. Zobowiązania długoterminowe	5 853 653,04 zł	25 757 505,21 zł	1 357 211,46 €	5 787 813,23 €
1. Wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
- w tym z tytułu kredytów i pożyczek	- zł	- zł	- €	- €
3. Wobec pozostałych jednostek	5 853 653,04 zł	25 757 505,21 zł	1 357 211,46 €	5 787 813,23 €
a) kredyty i pożyczki	96 717,05 zł	2 459 745,82 zł	22 424,54 €	552 714,61 €
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	- zł	20 019 519,00 zł	- €	4 498 465,05 €
c) inne zobowiązania finansowe	650 070,88 zł	384 999,20 zł	150 723,60 €	86 510,84 €
d) zobowiązania wekslowe	- zł	- zł	- €	- €
e) inne	5 106 865,11 zł	2 893 241,19 zł	1 184 063,32 €	650 122,73 €
III. Zobowiązania krótkoterminowe	122 385 057,02 zł	70 673 734,92 zł	28 375 853,70 €	15 880 667,58 €
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- zł	- zł	- €	- €
- do 12 miesięcy	- zł	- zł	- €	- €
- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł	- €	- €
b) inne	- zł	- zł	- €	- €
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- zł	- zł	- €	- €
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- zł	- zł	- €	- €
- do 12 miesięcy	- zł	- zł	- €	- €
- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł	- €	- €
b) inne	- zł	- zł	- €	- €
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	122 376 259,11 zł	70 671 094,50 zł	28 373 813,84 €	15 880 074,26 €
a) kredyty i pożyczki	3 388 311,00 zł	- zł	785 604,22 €	- €
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 164 200,00 zł	- zł	4 675 214,47 €	- €
c) inne zobowiązania finansowe	527 579,88 zł	132 821,17 zł	122 323,18 €	29 845,44 €
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 682 771,85 zł	10 486 480,60 zł	1 085 734,26 €	2 356 353,64 €
- do 12 miesięcy	4 682 771,85 zł	10 486 480,60 zł	1 085 734,26 €	2 356 353,64 €
- powyżej 12 miesięcy	- zł	- zł	- €	- €
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	91 284 627,52 zł	58 378 813,71 zł	21 164 995,95 €	13 117 950,19 €
f) zobowiązania wekslowe	- zł	- zł	- €	- €
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 837 661,94 zł	1 307 619,53 zł	426 075,11 €	293 827,28 €
h) z tytułu wynagrodzeń	467 299,11 zł	352 777,52 zł	108 346,65 €	79 270,50 €
i) inne	23 807,81 zł	12 581,97 zł	5 520,01 €	2 827,22 €
4. Fundusze specjalne	8 797,91 zł	2 640,42 zł	2 039,86 €	593,31 €
IV. Rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- €	- €
1. Ujemna wartość firmy	- zł	- zł	- €	- €
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł	- €	- €
- długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
- krótkoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
PASYWA OGÓŁEM	199 995 464,48 zł	155 851 042,08 zł	46 370 383,60 €	35 020 345,16 €

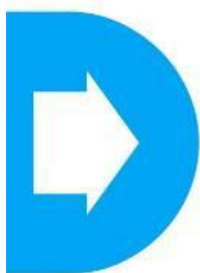

NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	18 063 373,33 zł	- 9 136 682,27 zł	4 188 122,73 €	- 2 053 048,62 €
I. Zysk (strata) netto:	13 352 188,21 zł	12 016 067,90 zł	3 095 800,65 €	2 700 057,95 €
II. Korekty razem:	4 711 185,12 zł	- 21 152 750,17 zł	1 092 322,08 €	- 4 753 106,57 €
1. Amortyzacja	302 146,60 zł	253 205,05 zł	70 054,86 €	56 896,18 €
2. (Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	- zł	- zł	- €	- €
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 349 924,66 zł	1 393 595,11 zł	312 989,72 €	313 146,33 €
4. (Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	- 813,01 zł	- 327 487,54 zł	- 188,50 €	- 73 587,74 €
5. Zmiana stanu rezerw	1 149 739,89 zł	- 674 742,86 zł	266 575,44 €	- 151 617,39 €
6. Zmiana stanu zapasów	19 617 653,33 zł	20 129 142,65 zł	4 548 493,70 €	4 523 097,91 €
7. Zmiana stanu należności	- 4 231 732,44 zł	- 326 895,28 zł	- 981 157,53 €	- 73 454,66 €
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyj. pożyczek i kredytów	- 13 315 364,00 zł	- 41 574 127,47 zł	- 3 087 262,69 €	- 9 341 870,77 €
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 160 369,91 zł	- 25 439,83 zł	- 37 182,91 €	- 5 716,43 €
10. Inne korekty	- zł	- zł	- €	- €
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 063 373,33 zł	- 9 136 682,27 zł	4 188 122,73 €	- 2 053 048,62 €
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 476 469,44 zł	492 780,36 zł	- 110 472,86 €	110 729,69 €
I. Wpływy	813,01 zł	4 686 792,75 zł	188,50 €	1 053 140,86 €
1. Zbycie wartości niem. i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	813,01 zł	686 445,34 zł	188,50 €	154 246,98 €
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialnych i prawnych	- zł	- zł	- €	- €
3. Z aktywów finansowych, w tym:	- zł	4 000 347,41 zł	- €	898 893,87 €
a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
- zbycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- €	- €
- dywidendy i udziały w zyskach	- zł	- zł	- €	- €
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	- zł	- zł	- €	- €
- odsetki	- zł	- zł	- €	- €
- inne wpływy z aktywów finansowych	- zł	- zł	- €	- €
b) w pozostałych jednostkach	- zł	4 000 347,41 zł	- €	898 893,87 €
- zbycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- €	- €
- dywidendy i udziały w zyskach	- zł	- zł	- €	- €
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	- zł	- zł	- €	- €
- odsetki	- zł	- zł	- €	- €
- inne wpływy z aktywów finansowych	- zł	4 000 347,41 zł	- €	898 893,87 €
4. Inne wpływy inwestycyjne	- zł	- zł	- €	- €
II. Wydatki	477 282,45 zł	4 194 012,39 zł	110 661,36 €	942 411,16 €
1. Nabycie wartości niem. i prawnych oraz rzeczow. aktywów trwałych	477 282,45 zł	193 664,98 zł	110 661,36 €	43 517,29 €
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	- zł	- zł	- €	- €
3. Na aktywa finansowe, w tym:	- zł	- zł	- €	- €
a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł	- €	- €
- nabycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- €	- €
- udzielone pożyczki długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł	- €	- €
- nabycie aktywów finansowych	- zł	- zł	- €	- €
- udzielone pożyczki długoterminowe	- zł	- zł	- €	- €
4. Inne wydatki inwestycyjne	- zł	4 000 347,41 zł	- €	898 893,87 €
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 476 469,44 zł	492 780,36 zł	- 110 472,86 €	110 729,69 €
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 1 621 973,88 zł	435 695,61 zł	- 376 066,28 €	97 902,53 €
I. Wpływy	3 317 965,05 zł	2 459 745,82 zł	769 294,01 €	552 714,61 €
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instr. kapitał. oraz	- zł	- zł	- €	- €
2. Kredyty i pożyczki	3 317 965,05 zł	2 459 745,82 zł	769 294,01 €	552 714,61 €
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł	- €	- €
4. Inne wpływy finansowe	- zł	- zł	- €	- €
II. Wydatki	4 939 938,93 zł	2 024 050,21 zł	1 145 360,29 €	454 812,08 €
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	- zł	- zł	- €	- €
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	- zł	- zł	- €	- €
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	- zł	- zł	- €	- €
4. Spłaty kredytów i pożyczek	3 295 052,51 zł	437 499,94 zł	763 981,57 €	98 307,97 €
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	- zł	- zł	- €	- €
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	- zł	- zł	- €	- €
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	289 710,53 zł	192 955,16 zł	67 171,47 €	43 357,79 €
8. Odsetki	1 355 175,89 zł	1 393 595,11 zł	314 207,25 €	313 146,33 €
9. Inne wydatki finansowe	- zł	- zł	- €	- €
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 1 621 973,88 zł	435 695,61 zł	- 376 066,28 €	97 902,53 €
D. Przepływy pieniężne netto razem	15 964 930,01 zł	- 8 208 206,30 zł	3 701 583,59 €	- 1 844 416,40 €
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	15 964 930,01 zł	- 8 208 206,30 zł	3 701 583,59 €	- 1 844 416,40 €
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	- zł	- zł	- €	- €
F. Środki pieniężne na początek okresu	20 647 306,72 zł	19 938 617,82 zł	4 787 226,23 €	4 480 286,23 €
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	36 612 236,73 zł	11 730 411,52 zł	8 488 809,81 €	2 635 869,83 €
- o ograniczonej możliwości dysponowania	15 439 375,93 zł	7 603 396,44 zł	3 579 730,10 €	1 708 513,23 €

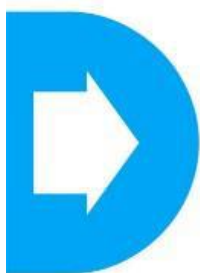

NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ASTORIA PREMIUM OFFICES
 UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
 00-032 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
I Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	55 368 725,42 zł	46 742 196,59 zł	12 837 636,31 €	10 503 156,37 €
I.a Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	- zł	- zł	- €	- €
I.b Korekty błędów	- zł	- zł	- €	- €
I.c Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	55 368 725,42 zł	46 742 196,59 zł	12 837 636,31 €	10 503 156,37 €
I.c.1 Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	150 000,00 zł	150 000,00 zł	34 778,58 €	33 705,59 €
I.c.1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	- zł	- zł	- €	- €
I.c.1.1.a zwiększenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.1.1.a.1 - wydania udziałów (emisji akcji)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.1.1.b zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.1.1.b.1 - umorzenia udziałów (akcji)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	150 000,00 zł	150 000,00 zł	34 778,58 €	33 705,59 €
I.c.2 Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	300 000,00 zł	300 000,00 zł	69 557,15 €	67 411,19 €
I.c.2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	- zł	- zł	- €	- €
I.c.2.1.a zwiększenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.2.1.a.1 - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	- zł	- zł	- €	- €
I.c.2.1.a.2 - podziału zysku (ustawowo)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.2.1.a.3 wartość	- zł	- zł	- €	- €
I.c.2.1.b zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.c.2.1.b.1 - pokrycia straty	- zł	- zł	- €	- €
I.c.2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	300 000,00 zł	300 000,00 zł	69 557,15 €	67 411,19 €
I.e.3 przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	- zł	- zł	- €	- €
I.e.3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	- zł	- zł	- €	- €
I.e.3.1.a zwiększenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.e.3.1.b zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.e.3.1.b.1 zbycia środków trwałych	- zł	- zł	- €	- €
I.e.3.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	- zł	- zł	- €	- €
I.e.4 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	50 643 800,03 zł	43 331 932,66 zł	11 742 128,46 €	9 736 856,54 €
I.e.4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	- zł	- zł	- €	- €
I.e.4.1.a zwiększenie (z tytułu) - przekazanie zysku netto	- zł	- zł	- €	- €
I.e.4.1.b zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.e.4.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	50 643 800,03 zł	43 331 932,66 zł	11 742 128,46 €	9 736 856,54 €
I.e.5 Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	4 274 925,39 zł	2 960 263,93 zł	991 172,13 €	665 183,01 €
I.e.5.1 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	4 274 925,39 zł	2 960 263,93 zł	991 172,13 €	665 183,01 €
I.e.5.1.a zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.1.b korekty błędów	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.2 Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 274 925,39 zł	2 960 263,93 zł	991 172,13 €	665 183,01 €
I.e.5.2.a zwiększenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.2.a.1 - podziału zysku z lat ubiegłych	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.2.b zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.2.b.1 pokrycie straty z lat ubiegłych	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.2.b.2 wypłata dywidendy	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.2.b.3 zwiększenie kapitału rezerwowego	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.3 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	4 274 925,39 zł	2 960 263,93 zł	991 172,13 €	665 183,01 €
I.e.5.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.4.a zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.4.b korekty błędów	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.5.a zwiększenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.5.a.1 - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.5.b zmniejszenie (z tytułu)	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.5.b.1 pokrycie straty z zysku	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- zł	- zł	- €	- €
I.e.5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	4 274 925,39 zł	2 960 263,93 zł	991 172,13 €	665 183,01 €
I.e.6 Wynik netto	13 352 188,21 zł	12 016 067,90 zł	3 095 800,65 €	2 700 057,95 €
I.e.6.1 zysk netto	13 352 188,21 zł	12 016 067,90 zł	3 095 800,65 €	2 700 057,95 €
I.e.6.2 strata netto	- zł	- zł	- €	- €
I.e.6.3 odpisy z zysku	- zł	- zł	- €	- €
II Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	68 720 913,63 zł	58 758 264,49 zł	15 933 436,96 €	13 203 214,28 €
III Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	68 720 913,63 zł	58 758 264,49 zł	15 933 436,96 €	13 203 214,28 €



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ZWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ASTORIA PREMIUM OFFICES
UL. KAZIMIERZA BROKLA 2
00-032 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Przasnysz, dnia 30 września 2024 roku

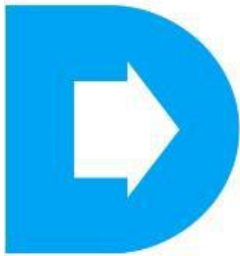
Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.09.30 21:14:20 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2024.09.30 21:35:31 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

Sprawozdanie

Zarządu „Novdom” Spółka z o.o. z działalności grupy kapitałowej
za okres od 01.01.2024r. do 30.06.2024 r.

I. Informacje ogólne

Jednostką dominującą grupy kapitałowej jest „Novdom” Sp. z o.o. z siedzibą ul. Żwirki i Wigury 15B, 06-300 Przasnysz.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Novdom” rozpoczęła swoją działalność gospodarczą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000266103 w dniu 19.10.2006r. Wspólnicy wnieśli do spółki kapitał zakładowy w wysokości 150.000,00 zł.

Kapitał spółki wynosi obecnie 150.000 zł i składa się z 300 udziałów.

Udziałowcami w Spółce dominującej na dzień sporządzenia sprawozdania są:

- Maciej Sosnowski – 216 udziałów o łącznej wysokości 108.000 zł
- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 72 udziałów o łącznej wysokości 36.000 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Zarząd, Rada Nadzorcza

W skład Zarządu w Spółce dominującej na dzień sporządzenia półrocznego sprawozdania wchodzi:

- Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

W I półroczu 2024 roku nie nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej w Spółce dominującej na dzień sporządzenia półrocznego sprawozdania wchodzi:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

W I półroczu 2024 roku nie nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Reprezentacja w Spółce dominującej:

Oświadczenia woli w imieniu spółki przy transakcjach do kwoty 200.000 zł może składać każdy z członków zarządu jednoosobowo a przy transakcjach powyżej kwoty 200.000 zł łącznie dwóch członków zarządu.

Przedmiotem działalności grupy kapitałowej „Novdom” Sp. z o.o. jest:



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

- 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 41. - Roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków
- 43. - Roboty budowlane specjalistyczne
- 73.11.Z. - Działalność agencji reklamowych
- 71.12.Z. - Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne
- 74.90.Z. - Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej nieklasyfikowana.

Działalność grupy kapitałowej „Novdom” tak jak w latach poprzednich skupiała się na realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu budynków wielorodzinnych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. Podstawowe procesy realizowane przez spółkę w ramach projektów inwestycyjnych to:

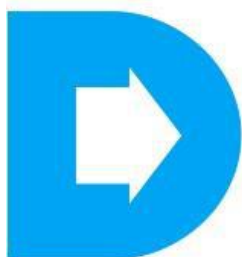
- wybór lokalizacji i pozyskiwanie terenów inwestycyjnych,
- przygotowanie produktu i zarządzanie projektowaniem,
- wybór sposobu realizacji i wybór Wykonawcy/ów,
- ofertowanie, marketing i sprzedaż produktów i usług,
- realizacja budowy,

oraz procesy współtowarzyszące takie jak:

- realizacja zamówień publicznych w zakresie budownictwa kubaturowego,
- pozyskiwanie finansowania zewnętrznego,
- obsługa posprzedażowa w ramach rękojmi,
- obsługa administracyjna, księgowa i prawna.

Działalność prowadzona jest na terenie dwóch województw:

1. Mazowieckiego
 - Przasnysz, Ciechanów, Płońsk, Ostrołęka, Mława, Maków Mazowiecki, Ostrów Mazowiecka
2. Warmińsko-mazurskiego
 - Olsztyn, Szczytno, Mikołajki.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

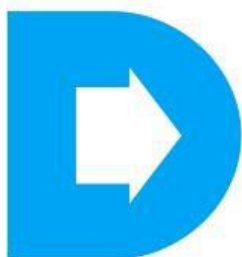
Opis organizacji grupy kapitałowej „Novdom” Sp. z o.o.:

Wykaz spółek zależnych na dzień 30 czerwca 2024 r., objętych konsolidacją.

Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów
Novdom 1 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 2 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 3 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 4 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 5 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 6 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 7 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 8 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 9 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 10 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 11 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 12 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Construction sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%

II. Charakterystyka prowadzonej działalności
II.1. Budownictwo mieszkaniowe

Obecnie rynek budownictwa przechodzi przez trudny i niepewny okres determinowany kilkoma niekorzystnymi zjawiskami w obszarze makroekonomii oraz sytuacji międzynarodowej, czyli

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

trwającej od dwóch lat podwyższonej inflacji oraz konfliktu wojennego za wschodnią granicą Polski. Wszystko to sprawia że rok 2024 jest w pewnym stopniu kontynuacją stanu z poprzednich dwóch lat jako okresu noszącego znamiona recesji, przez co można go uznać za jeden z trudniejszych okresów w historii polskiego budownictwa mieszkaniowego w XXI wieku.

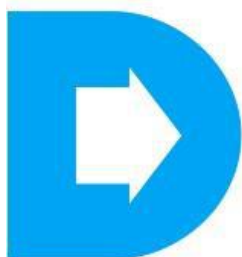
Pierwsze półrocze 2024 roku

Pierwsza połowa 2024 roku upłynęła też pod znakiem spadku w sprzedaży mieszkań w Polsce. Do użytku oddano 95,6 tys. mieszkań z czego deweloperzy 61,4%, inwestorzy indywidualni 36,2%. łączna sprzedana powierzchnia użytkowa wyniosła 8,6 mln m². Powyższe dane potwierdzają, że w I półroczu br. odnotowano spadek w liczbie i powierzchni mieszkań przekazywanych do eksploatacji (- 14,5%). Inaczej wygląda sytuacja chodzi o nowe pozwolenia na budowę. Według danych GUS w I-szym półroczu br. liczba mieszkań, dla których wydano nowe pozwolenia na budowę zanotowała wzrost.

Jeśli natomiast chodzi o rozpoczęcie budowy nowych mieszkań w pierwszym półroczu 2024r. to było ich 122,4 tys., co oznaczało wzrost o 43% w porównaniu z tym samym okresem 2023 roku. Nie oznacza to jednak gotowego produktu dostępnego dla Klienta chociaż część mieszkań na pewno zostanie poddana procesowi przedsprzedaży. Biorąc pod uwagę fakt, że proces budowy trwa około dwóch lat – można przyjąć, że gotowy produkt wejdzie na rynek w 2026 roku. Można więc z pewną dozą ostrożności interpretować to, jako optymistyczne dane z rynku. Takie symptomy mogą bowiem zwiastować, że najtrudniejszy okres branża deweloperska ma już za sobą. Skutkiem tego może ożywienie w sektorze budowlanym, co oczywiście będzie miało swój wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce.

Istotnym zjawiskiem godnym odrębnej analizy jest też fakt, że w I-szym półroczu br. mieszkania nabywane przez inwestorów, czyli przeznaczone na sprzedaż lub wynajem stanowiły rosnącą część rynku (65,9%) , podczas gdy udział mieszkań budowanych na własne potrzeby zmalał (32,6%). Może to być istotny sygnałem dla branży deweloperskiej, mówiący o tym, że zmienia się również struktura portfela nabywców. Nieruchomości mieszkalne coraz częściej znajdują się w spektrum zainteresowań potencjalnych inwestorów lokujących swoje nadwyżki finansowe w mieszkaniach, które później trafiają na rynek najmu. Z drugiej strony zaś godnym uwagi są też preferencje i przekonania młodego pokolenia, które nie koniecznie może być tak przywiązane do własności jak ich rodzice, więc popyt z tego segmentu rynku może być słabszy.

Odrębną kwestią jest natomiast aktualna cena pieniądza na rynku, która jest stosunkowo wysoka i przekłada się na słabszą sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym. Nie bez znaczenia jest też brak jakichkolwiek rozwiązań preferencyjnych z udziałem środków publicznych jak to było w przeszłości (np. „Program Bezpieczny Kredyt 2 procent”). Początek 2024 roku był jeszcze pod wpływem tego rozwiązania, jednak wnioski można było składać do końca 2023r. Czynnikiem

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

hamującym sprzedaż był też fakt, że pierwsze półrocze br. upłynęło pod znakiem oczekiwania przez część potencjalnych nabywców mieszkań na nowy program ze wsparciem państwa.

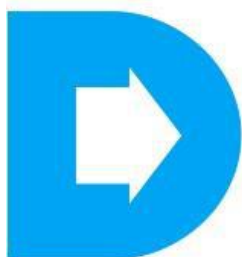
Niestety aktualnie Klient potrzebujący udziału banku w finansowaniu zakupu mieszkania ma do dyspozycji jedynie oferty wyceniane na warunkach komercyjnych. Wpływa to nie tylko na wzrost kosztów samego finansowania oferowanego przez banki, ale też na spadek zdolności kredytowej nabywców. W efekcie tego część Klientów jest zmuszona do kupna mniejszego metrażu, odroczenia zakupu lub całkowitej rezygnacji z kupna nieruchomości.

W drugiej połowie minionego roku odnotowano dwie obniżki stawki WIBOR – kolejno o 0,75 i 0,25 punktów bazowych, do poziomu 5,75%. W I półroczu 2024 stopy referencyjne NBP utrzymywały się na niezmiennym wysokim poziomie, co wynikało ze stosunkowo wolnego tempa spadku wskaźnika inflacji. W ślad za stawkami NBP podąża również oprocentowanie oferowanych kredytów hipotecznych. Według publikowanych przez ekspertów analiz pierwszych spadków stóp procentowych można oczekiwać w od koniec pierwszego kwartału 2025 roku. Hamulcem może być jednak utrzymująca się wysoka inflacja w Stanach Zjednoczonych i napięcia na Bliskim Wschodzie niekorzystnie wpływające na ceny ropy naftowej.

Prognozy

W Polsce aktualnie budowanych jest mniej nowych mieszkań w stosunku do zapotrzebowania. Ze względu na wyraźną dysproporcję pomiędzy popytem a podażą, ceny nieruchomości stale rosną co nie daje nadziei na spadki cen nieruchomości.

W odniesieniu do przyszłości zdania są jednak podzielone. Z analiz portalu Tabelaofer.pl wynika, że tylko 13 proc. ankietowanych deweloperów spodziewa się dalszego wzrostu cen nieruchomości natomiast 83 proc. ich stabilizacji. Z kolei w raporcie o rynku nieruchomości Bank Pekao SA. doprecyzowano jak zmiany te będą rozkładać się na osi czasu: według raportu ceny mieszkań będą rosły jeszcze do I kwartału 2025 r., osiągając swój szczyt w III kw. 2024 r., a od II kwartału 2025 r. można spodziewać się spadków cen. Jeżeli chodzi natomiast o poziom wzrostów to według analityków Pekao SA w 2-letnim horyzoncie czasowym (2024-2025) ceny mieszkań wzrosną o 7%. Oznaczać to ma, że rynek nieruchomości powoli będzie wchodzić w fazę stabilizacji. Zdaniem ekonomistów Pekao SA, czynnikiem sugerującym możliwość utrzymania się w Polsce silnego popytu na mieszkania w kolejnych latach jest także (ich zdaniem) niski poziom zadłużenia kredytami hipotecznymi. Warto tu też wskazać na zróżnicowanie zmiany popytu ze względu na region i lokalizację. Przyszłość rynku mieszkaniowego to kontynuacja i wzmocnienie rozwoju miasta na jego obrzeżach oraz strefach podmiejskich. Ceny kupna lub wynajmu nieruchomości w dużych miejscowościach dynamicznie rosną i stają się niedostępne dla części osób. Obrzeża dużych miast oraz obszary, które graniczą z większymi aglomeracjami charakteryzują niższe ceny zakupu lokali. Lokalizacje te są także atrakcyjne dla deweloperów pod względem dostępności gruntów pod

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

zabudowę. Największy popyt występuje na obszarach dobrze skomunikowanych (m.in. w pobliżu stacji i przystanków kolejowych). Ważny jest również dobry dostęp do usług i edukacji. Nabywcy wybierają takie lokalizacje ze względu na niższe koszty życia oraz często lepszy dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Trendowi temu sprzyja również rozpowszechnienie się modelu pracy zdalnej i hybrydowej.

Coraz większy wpływ na rynek nieruchomości będzie mieć potrzeba spełniania wymogów związanych z efektywnością energetyczną budynków, które będą traktowane przez uczestników rynku jako jedno z bardziej kluczowych wpływających na cenę. W przyszłości można spodziewać się spadków cen lokali znajdujących się w budynkach wysokoemisyjnych oraz nowego podejścia do projektowania i wznoszenia budynków, zgodnie z narzuconymi standardami. To z kolei może przełożyć się na podwyżki cen lokali w budynkach wznoszonych zgodnie z nowymi normami.

Wnioski

Początek 2024 przyniósł symptomy optymizmu konsumenckiego determinowanego oczekiwaniem na ostateczny kształt zapowiadanego przez rząd programu wsparcia kredytobiorców hipotecznych. Niestety wbrew oczekiwaniom klientów program nie wszedł w życie, więc ta grupa klientów nie otrzymała finansowania, kupiła mniejszy metraż lub podjęła kredyt na warunkach komercyjnych. Oczywiście niepewna sytuacja geopolityczna i wysokie ceny wszelkich dóbr i usług konsumpcyjnych poprzedzone wzrostem inflacji na pewno nie pomagają w podjęciu decyzji o zakupie mieszkania na własne potrzeby czy nawet jako lokata kapitału. Na rynku widoczna jest wyraźna zmiana zachowań konsumentów. Kupują mniej, a zakupy są bardziej przemyślane.

Wyniki Spółki za I-sze półrocze 2024r. wyglądają obiecująco. Spółka zakończyła II kw. br. z wynikiem wyższym zarówno w stosunku do planu jak też do analogicznego okresu roku poprzedniego. Jednocześnie w miejsce kończących się projektów wdrażane są nowe, które od początku znajdują zainteresowanie u potencjalnych nabywców. Ugruntowana pozycja Spółki na rynku, rozpoznawalna marka i wieloletnie doświadczenie pozwala przetrwać nawet w trudnych czasach.

II.2. Sytuacja w I półroczu 2024 roku na rynku budowlanym

Koniunktura w branży

Wg danych GUS w czerwcu 2024r. publikowane wskaźniki potwierdzają na zróżnicowaną sytuację w poszczególnych sektorach gospodarki. W kilku z nich jednak wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury pogarsza się nieznacznie w ostatnich miesiącach. Pozytywnie wyróżnia się sytuacja w transporcie i gospodarce magazynowej oraz w gastronomii i zakwaterowaniu, gdzie koniunktura oceniana jest coraz lepiej. W większości badanych obszarów sygnalizowane jest pogorszenie lub brak zmian zarówno składowych „diagnostycznych”, jak i „prognostycznych”.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Jeżeli chodzi natomiast o sektor budownictwa to w czerwcu wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury (NSA) kształtuje się na poziomie minus 2,7 (przed miesiącem minus 2,3). Poniższy wykres prezentuje pierwsze półrocze br. ogólnego klimatu koniunktury (NSA) na tle ostatnich 14 lat:



Źródło: GUS Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach – czerwiec 2024 r

Czerwiec nie przyniósł oczekiwanego wzrostu koniunktury, a pod koniec miesiąca nawet pojawił się jej spadek. W pierwszym półroczu br. pogorszyły się zdecydowanie zamówienia murarskie, kubaturowe, oraz budowy domów prywatnych. Dołączyły do tego również inwestycje wielorodzinne gdzie deweloperzy już nie budują w takim tempie jak na przełomie roku i w pierwszym kwartale br.

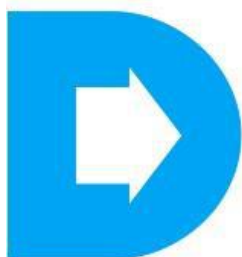
Ceny materiałów, zlecenia

W czerwcu jednak pojawił się wzrost zamówień w branżach: brukarskiej, stolarce budowlanej czy instalacyjnych wod-kan-gaz, ale to nie wystarczyło do utrzymania obrotów na poziomach z okresu wczesnej wiosny.

Wolniej także rosły ceny usług budowlanych co doprowadziło przy niższych cenach materiałów budowlanych do stabilizacji inwestycji co akurat jest bezpieczne dla obu stron rynku. Wg naszych ankiet w tym miesiącu najbardziej przeszkadzało firmom brak zleceń ok. 50% firm oraz zbyt wysoki koszt pracy 25% firm. Brak pracowników czy zatory płatnicze były już mniejszym problemem.

Zatrudnienie i płace

Z analiz rynkowych publikowanych obecnie wynika, że w czerwcu tylko w nieznacznym stopniu wzrosło zapotrzebowanie na robotników, za to firmy w obawie o ich utratę w czasie wakacji podnosiły płace. Te płace mają wciąż tendencję wzrostową, zwłaszcza po kolejnym lipcowym wzroście płac minimalnych. Można zatem przyjąć, że w warunkach słabnącego rynku firmom budowlanym nie będzie łatwo sfinansować te podwyżki wynagrodzeń.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

W raporcie „Badanie koniunktury w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach – czerwiec 2024 r.” GUS publikuje badanie, które obrazuje panujące obecnie nastroje w branży budowlanej w kontekście planowanego zatrudnienia i wynagrodzeń.

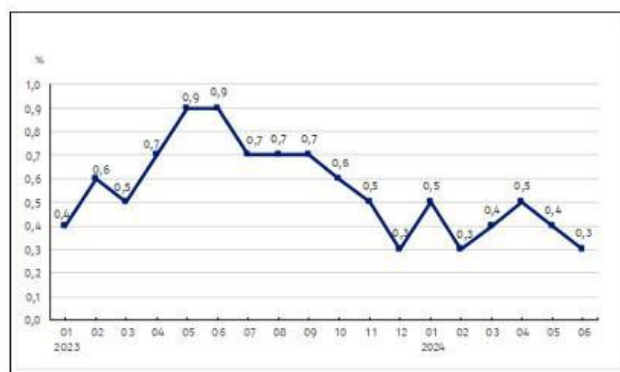
Z badania wynika że 83,6% firm budowlanych planuje utrzymać zatrudnienie pracowników łatwych do zastąpienia, a 87,1% firm budowlanych planuje utrzymać zatrudnienie pracowników trudnych do zastąpienia. Z kolei według pracodawców czynnikami, które najbardziej wpłyną na poziom wynagrodzenia pracowników w firmie w ciągu najbliższych 3 miesięcy jest: sytuacja finansowa firmy (62,9%) oraz utrzymanie realnej wartości wynagrodzeń czyli podwyżki inflacyjne (52,7%).

Ceny produkcji budowlano-montażowej

Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w czerwcu 2024 roku. Według wstępnych danych w czerwcu 2024 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły – o 6,0%, a w porównaniu z majem 2024 r. o 0,3%. Poniższy wykres przedstawia jak ceny produkcji budowlano-montażowej zmieniały się w począwszy od 2023 roku:

Wykres 1.

Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w latach 2023-2024 w porównaniu z poprzednim okresem



Na wysokość cen materiałów budowlanych wpływa wiele czynników. W dużej mierze zależy ona od aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym. Nie bez znaczenia jest także inflacja, sytuacja na rynku surowców i polityka gospodarcza ale też wpływ sezonowości. Warto również zauważyć, że podwyżki cen materiałów budowlanych mają bezpośredni wpływ na wzrost cen gotowych mieszkań, co stanowi ważny czynnik dla potencjalnych nabywców.

Współpraca z wykonawcami

Grupa kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w dwóch trybach:


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

- a) Construction Management – w którym Spółka sama organizuje proces realizacji projektu współpracując z wieloma wykonawcami i jednocześnie pilnuje realizacji budżetu całego przedsięwzięcia,
- b) Generalny Wykonawca – w którym Spółka zleca realizację projektu deweloperskiego jednemu generalnemu wykonawcy, który we własnym zakresie realizuje projekt za wynagrodzenie z góry określone w kontrakcie.

Poniżej lista kluczowych firm wykonawczych, z którymi Grupa kapitałowa realizuje inwestycje deweloperskie:

Lp	Wykonawca	Nazwa inwestycji
1	J. Grzankowski	Przasnysz, Osiedle Botaników A
2	MPJ	Płońsk, Osiedle Nad Płonką, O2
3	Fasterm	Mława, Osiedle Naturalnie
4	STE CAPITAL	Olsztyn, Bianco, Macadamia
5	PYRYS-BUD	Ostrołęka, Villa Piano K, Osiedle Botaników D

II.3. Projekty deweloperskie Grupy kapitałowej w realizacji

W I półroczu 2024r. Grupa kapitałowa kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Ciechanów	Qubik	31.10.2025	88	4247
Płońsk	Osiedle o2 BC	30.07.2025	139	7038
Ostrołęka	Villa Piano K	28.02.2025	57	2854
Ostrołęka	Forte Piano AB	30.07.2026	149	7038
Olsztyn	Bianco	30.09.2024	32	1756
Olsztyn	Macadamia	30.08.2026	44	2647
Szczytno	Apartamenty Sonata DE	31.08.2024	82	4305
Przasnysz	Osiedle Botaników A	30.10.2024	40	2092
Realizacja umów wynikających z zamówień publicznych				
Przasnysz	Środowiskowy Dom Samopomocy	16.09.2024	-	-
Łódź	Pawilon handlowy	17-08-2025	-	-
Płońsk	Budynek mieszkaniowy wielorodzinny dla SIM	30-12-2024	-	-
Razem:			573	30 955


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

II.4. Planowane projekty deweloperskie na najbliższe 2-3 lata

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Mikołajki	Portville	2026-2029	133	6833
Mława	Osiedle Naturalnie A3, A4	2024-2026	56	2660
Ostrołęka	Osiedle Forte Piano CD	2025-2026	122	5770
Olsztyn	Osiedle Dwa Jeziora AB	2024-2025	56	2532
Olsztyn	Osiedle Dwa Jeziora CD	2025-2026	46	2096
Płońsk	Osiedle O2 A	2025-2028	132	7381
Przasnysz	Osiedle Botaników EF	2024-2026	64	3167
Przasnysz	Osiedle Magnolia C	2026-2027	40	2008
Szczytno	Apartamenty Sonata F	2024-2025	48	2150
Wołomin	Osiedle Lipińska ABC	2025-2027	154	7524
Razem:			851	42 121

II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki dominującej zakończył działania budowania spójnej i jasnej strategii firmy. Obecnie w strategii uwzględniona została obecna sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym.

Strategia firmy ma za zadanie pomóc nam w odpowiednim czasie podjąć działania umożliwiające wdrożenie nowych, rozwiązań, które pozwolą odpowiedzieć na pojawiające się nowe wyzwania czy też na sygnały płynące z otoczenia, które kształtują firmę. Może to być np.:

- 1) otoczenie ekonomiczne – pozyskiwanie finansowania z rynku kapitałowego lub bankowego,
- 2) geopolityczne – wpływ sytuacji politycznej na decyzje i zachowania konsumentów
- 3) społeczne – zmiany pokoleniowe w nawykach, przekonaniach, stosunek do własności
- 4) technologiczne – nowe trendy w budownictwie, cyfryzacja procesów wewnętrznych

W badanym okresie Spółka nadal podtrzymywała identyfikację rozwój i doskonalenie wewnętrznych procesów oraz budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów. Działania te miały miejsce zarówno w obszarze przygotowania i zarządzania projektami oraz ich realizacji jak też w obszarze planowania i realizowania sprzedaży. Celem tych działań było dążenie do wewnętrznej doskonałości i efektywności w kooperacji pomiędzy tymi obszarami firmy. Sukces na tym polu zdecydowanie ułatwia dostarczanie w czasie rzeczywistym spójnych i wiarygodnych danych, które są niezbędne do podejmowania przez Zarząd strategicznie kluczowych decyzji.

Zarząd analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem, parki handlowe, rynek magazynowy Self Storage), jednocześnie cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

których Grupa kapitałowa już działa i jest rozpoznawalna. Kontynuowany jest również rozwój od strony administracyjnej, IT, prawnej oraz personalnej.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd kontynuuje prowadzenie poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych. W znacznym stopniu zmniejsza to ryzyko banku kredytującego.

Spółka kontynuuje rozwój działalności, w celu osiągnięcia alternatywnych źródeł przychodów biorąc udział w przetargach na roboty budowlane jako generalny wykonawca samodzielnie lub w konsorcjum z innym generalnym wykonawcą.

Mocne strony:

- 1) ugruntowana pozycja, rozpoznawalna marka na rynkach, na których Spółka jest już obecna
- 2) dobra opinia wśród klientów, firma jest postrzegana jako deweloper realizujący inwestycje o standardzie wyższym niż konkurencja
- 3) duży odsetek klientów korzystających z oferty kilkakrotnie
- 4) duże zaplecze sprzedażowe i marketingowe
- 5) zdolność do pozyskiwania specjalistów
- 6) grupa kapitałowa właścicielska dająca możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych
- 7) zabezpieczone grunty pod projekty na kolejne lata
- 8) sprawnie funkcjonujące wewnętrzne procesy w spółce związane z pozyskiwaniem, przygotowaniem i realizacją inwestycji
- 9) partnerskie relacje z władzami miast, w których obecna jest Spółka

Słabe strony:

- 1) trudność w zbudowaniu wizerunku na nowych rynkach
- 2) ograniczona ilość środków własnych
- 3) trudność w pozyskaniu menedżerów spoza Przasnysza

Szanse:

- 1) nawiązanie współpracy z dużymi wykonawcami o ugruntowanej pozycji
- 2) poszukiwanie innowacyjnych sposobów na ograniczenie kosztów budowy
- 3) wprowadzenie nowych usług i funkcji towarzyszących do zabudowy mieszkaniowej (nowe technologie, przestrzenie rekreacyjne)


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

- 4) praca nad wizerunkiem firmy jako pracodawcy
- 5) pozyskanie dofinansowań na wybrane obszary działalności

Zagrożenia:

- 1) załamanie rynku spowodowane sytuacją geopolityczną
- 2) duża konkurencja lokalnych deweloperów, pojawianie się nowych, bardziej agresywnych konkurentów
- 3) ograniczony bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach
- 4) wyczerpanie chłonności rynków, na których Spółka jest obecna - zmieniające się preferencje klientów i tendencje rynkowe
- 5) duża dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych
- 6) mało stabilny rynek kredytów hipotecznych

III. Zasoby

1. Zasoby kadrowe

Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych na podstawie umów o pracę w okresie od 01.01.2024r. do 30.06.2024r. wynosiła 52 osoby. Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Dział	Ilość osób
Zarząd i Administracja	9
Biuro Obsługi Klienta, serwis	10
Dział Sprzedaży i Marketingu	11
Dział Inwestycji, Przygotowania Projektów	16
Dział Księgowości i finansowo-Kontrolingowy	6
Razem	52

Kształcenie i rozwój personelu

Kształcenie pracowników w Spółce odbywało się w oparciu o potrzebę aktualizacji wiedzy wynikającą głównie ze zmian regulacji prawnych oraz na bazie faktycznych potrzeb rozwojowych kadry zgłaszanych przez poszczególne komórki organizacyjne firmy.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

2. Środki trwałe

Grupa kapitałowa „Novdom” w swojej działalności korzysta z własnego biura oraz środków transportu w leasingu. Wartość poszczególnych składników środków trwałych zamieszczone zostały w poniższej tabeli:

Dane w tys. zł	Stan na 30.06.2024	Stan na 30.06.2023
Rzeczowe aktywa trwałe	3 452,3	2 498,0
1. Środki trwałe	2 779,6	1 825,3
a) grunty	22,4	22,5
b) budynki	795,0	824,2
c) urządzenia i maszyny	0	1,4
d) środki transportu	1 631,2	887,4
e) inne środki trwałe	331,0	90
2. Środki trwałe w budowie	672,7	672,7
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	0,0

3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe Grupy kapitałowej „Novdom” stanowią środki własne oraz zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów. Wartość zewnętrznych źródeł finansowania jest elastycznie dopasowywana do rzeczywistego bieżącego zapotrzebowania.

Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

Grupa kapitałowa „Novdom” nie korzystała z żadnych instrumentów finansowych w tym zakresie.

Relacje z interesariuszami

Budowanie pozytywnych relacji oraz bardzo dobra współpraca z interesariuszami stanowi dla nas istotny element prowadzenia działalności jako odpowiedzialnej organizacji.

Zarząd Spółki dominującej kładzie duży nacisk na utrzymanie jak najlepszych relacji z partnerami zarówno dostarczającymi usługi jak i realizującymi dostawy materiałów. Wyznajemy zasadę, że współpraca buduje. Przeciwdziałając trendowi rosnących kosztów budowy jak i w obawie o monopol, który mógłby być wynikiem współpracy tylko z jednym Generalnym Wykonawcą,

Spółka nawiązała współpracę z kilkoma innymi Wykonawcami i Dostawcami w zakresie realizacji swoich projektów. Do głównych partnerów w tym zakresie należy zaliczyć firmy: Fasterm Sp. z o.o., J. Grzankowski, MPJ Sp. z o.o., STE Capital Sp. z o.o.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

W latach 2024-2025 Spółka zamierza kontynuować współpracę z niektórymi z wymienionych firm w ramach podpisanych umów, jak też w przyszłości przy nowo planowanych inwestycjach. Spółka wraz z rozwojem zamierza też pozyskiwać nowych Wykonawców i Dostawców.

Misja Spółki to:

- Zmieniamy miasta.
- Tworzymy lepszą przestrzeń to życia wyznaczając trendy.
- Zapewniamy różnorodność w ramach standardu.

Wizja Spółki to:

- Novdom wśród liderów rynku deweloperskiego w Polsce.
- Jesteśmy marką pierwszego wyboru.
- Doskonałość operacyjna jest fundamentem naszego rozwoju.
- Śmiało wkraczamy na nowe rynki.

Wynik finansowy

W okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024 roku grupa kapitałowa „Novdom” uzyskała przychody ogółem w wysokości 81 624 985,19 zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 65 485 251,98 zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 2 787 545,00 zł wygenerowała zysk netto w kwocie 13 352 188,21 zł.

a) Struktura przychodów

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota zł
I.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	77 920 825,22
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	77 920 825,22
	2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
II.	Pozostałe przychody operacyjne	3 465 699,84
III.	Przychody finansowe	238 460,13
	Razem	81 624 985,19

b) Struktura kosztów

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota zł
I.	Koszty sprzedanych produktów, towarów	56 379 687,36
	1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	56 379 687,36
	2. Wartość sprzedanych towarów	0,00
II.	Koszty działalności operacyjnej	7 529 859,10
	1. Koszty sprzedaży	2 982 088,47
	2. Koszty ogólnego zarządu	4 547 770,63
III.	Pozostałe koszty operacyjne	370 664,40
IV.	Koszty finansowe	1 205 041,12
	Razem	65 485 251,98


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

IV. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

1. Sytuacja majątkowa

Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	5,13%	5,19%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	94,87%	94,81%
Zapasy	Zapasy / Aktywa ogółem	69,67%	84,48%
Należności	Należności krótko / Aktywa ogółem	3,39%	1,67%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	34,36%	37,70%
Zobowiązań i rezerw	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	65,64%	62,30%

Grupa kapitałowa „Novdom” w ramach prowadzonej działalności developerskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które wynoszą niespełna 95% aktywów ogółem. Pozostałe 5% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych.

Na dzień niniejszej analizy kapitały własne stanowią udział w pasywach ogółem w wysokości 34,36% (tj.; 58,8 mln zł). Jest to poziom, który należy interpretować jako wysoką niezależność finansową Grupy „Novdom” i stosunkowo duże zabezpieczenie spłaty zadłużenia. Pozostałe 65,64% to głównie zobowiązania krótkoterminowe, w tym zaliczki otrzymane od klientów w ramach sprzedanych mieszkań.

2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,55	2,09
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / Zobowiązania krótkoterminowe	0,39	0,20
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,30	0,17

Powyższe wskaźniki potwierdzają, że w badanym okresie płynność finansowa Grupy „Novdom” uległa poprawie. Aktywa obrotowe ogółem ponad 1,5-krotnie pokrywają zobowiązania krótkoterminowe, zatem większość projektów jest finansowana z własnych środków przy jednoczesnym zwiększaniu swojego udziału w rynku deweloperskim.


NOVDOM

 SIEDZIBA:
 NOVDOM SP. Z O. O.
 UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
 06-300 PRZASNYSZ

 BIURO WARSZAWA:
 ADGAR WAVE OFFICES
 UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
 02-697 WARSZAWA

 TEL: (29) 756 42 41
 MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
 WWW.NOVDOM.PL

Odnotowano również, że płynność finansowa I stopnia jest niższa niż w czerwcu 2023, jednak należy zauważyć, że na dzień analizy zobowiązania z tytułu emisji obligacji ze względu na termin wykupu są klasyfikowane jako pasywa krótkoterminowe i tym samym stały się częścią składową wskaźnika płynności I-go stopnia.

Zarząd zakłada, że w dalszym ciągu większość inwestycji zostanie sfinansowana z własnych środków pochodzących z usługowej działalności Spółki. Z uwagi na planowany rozwój Grupa „Novdom” nie wyklucza sięgnięcia po zewnętrzne źródła finansowania dla wybranych projektów developerskich.

3. Sytuacja dochodowa

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Rentowność majątku (ROA)	Wynik netto / Aktywa ogółem	6,68%	7,71%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	19,43%	20,45%
Rentowność netto sprzedaży (ROS)	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	17,14%	15,89%

Poprawa wyników finansowych Grupy „Novdom” w badanym okresie wpłynęła pozytywnie na wskaźniki efektywności. Grupa „Novdom” za pierwsze półrocze br. wygenerowała zysk netto na poziomie 13,4 mln zł. przy przychodach ze sprzedaży w wysokości 77,9 mln zł. Nieznacznie spadła zarówno rentowność posiadanego przez Grupę „Novdom” majątku, jak też rentowność kapitału własnego. Poprawiła się natomiast rentowność sprzedaży. Osiągnięty wynik finansowy dodatkowo zwiększa fundusze własne, a przez to również bezpieczeństwo finansowe firmy.

4. Zadłużenie

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2024	30.06.2023
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania ogółem / Aktywa ogółem	64,12%	61,87%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / Zobowiązania ogółem	53,59%	60,93%

W kontekście wyraźnego wzrostu aktywów i zobowiązań ogółem Grupy „Novdom” (głównie z tyt. otrzymanych od Klientów zaliczek na poczet budowanych i wybudowanych mieszkań) zmianę poziomu zadłużenia o 2,25 p.p. w badanym okresie można interpretować jako nieistotną.

Poziom pokrycia zobowiązań kapitałami własnymi jest niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (-7,34 p.p.) jednak nadal jest to poziom bardzo wysoki z punktu widzenia wypłacalności firmy.

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL**V Zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny zdolności wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.**

Rok 2023 w dużej mierze był okresem kontynuacji oddziaływania negatywnych zdarzeń z lat poprzednich skutkujących ogólnym spowolnieniem gospodarczym na rynku i odczuwalną w branży niepewnością co do dalszego rozwoju zdarzeń.

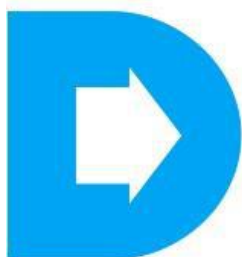
Biorąc pod uwagę osiągnięte przez Grupę „Novdom” wyniki za I półrocze 2024 możemy uznać, że Grupa przeszła przez trudny czas obronną ręką, choć oczywiście nadal wyzwań dla branży nie brakuje. Mowa tu o utrzymującej się wysokiej cenie pieniądza na rynku, podwyższonym poziomie inflacji, jak też niekorzystnej sytuacji geopolitycznej w naszym regionie.

Mamy świadomość, iż sukces inwestycji mieszkaniowej wymaga gruntownej analizy planowanego przedsięwzięcia w fazie pre-deweloperskiej, która pozwala na trafną identyfikację i redukcję czynników ryzyka. Realizując inwestycję mieszkaniową, deweloper powinien monitorować różne obszary ryzyka, a w szczególności: ryzyko operacyjne, rynkowe i finansowe. Każde z nich może zadecydować o sukcesie lub niepowodzeniu inwestycji deweloperskiej.

Ryzyko operacyjne – Spółka podtrzymuje rozwój oraz budowanie wysokiej klasy specjalistów i menedżerów, opracowuje narzędzia controllingowe dla jeszcze lepszej kontroli procesów operacyjnych, szczegółowych analiz w fazie pre-deweloperskiej. Dokładnie analizuje rynek co do wyboru lokalizacji, działa na rynkach, na których marka Novdom jest rozpoznawalna i doceniana. Spółka kontynuuje pracę ze sprawdzonymi pracownikami architektonicznymi, wprowadzając nowe, funkcjonalne rozwiązania w projektowanych inwestycjach. Kluczowym zagrożeniem może być wzrost cen materiałów budowlanych oraz trudność z pozyskaniem wykwalifikowanej siły roboczej, skutkującej wzrostem kosztów robocizny.

Ryzyko rynkowe - ryzyko zmiany sytuacji gospodarczej stało się bezpośrednim zagrożeniem na kształtowanie się poziomu cen sprzedaży oraz na relacje pomiędzy popytem a podażą mieszkań. Wskaźniki gospodarcze, takie jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i wysokość stóp procentowych mają bezpośrednie przełożenie na zachowania uczestników rynku nieruchomości, a szczególnie na siłę nabywczą potencjalnych klientów. Kluczowe zagrożenie to wzrost konkurencji na rynku mieszkaniowym, konkurencję tą powiększają dodatkowo mieszkania nabywane w celach inwestycyjnych. Zagrożeniem może też być nietrafiona lub niedostosowana powierzchnia, czy rozkład lokali, standard, a w konsekwencji cena.

Ryzyko finansowe – Spółka w przeważającej części finansuje inwestycje z przychodów ze sprzedaży, począwszy od rozpoczęcia budowy. W konsekwencji zagrożeniem staje się ryzyko braku wpłat nabywców, czy opóźnienia na budowie, skutkujące opóźnieniem wypłaty zgromadzonych środków. Spółka rozważa kredyty celowe na wybrane inwestycje, dlatego tak ważna jest budowana dobra relacja z bankami i zapewnienie płynności finansowej z uwagi na planowy rozwój Spółki. W przypadku natomiast finansowania kredytem oprocentowanym wg stawek rynkowych, ryzykiem może okazać się wzrost stóp procentowych i wynikający z niego wzrost kosztów obsługi długu.

**NOVDOM**SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZBIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWATEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

VI Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki

I półrocze 2024 upłynęło pod znakiem stopniowego ożywiania rynku. W oczekiwaniu na nowy rządowy program wsparcia kredytobiorców z budżetu Państwa lokalami zaczęli interesować się klienci kredytowi. Niestety po I-szym półroczu Klienci ci mają nadal do dyspozycji opcję finansowania tylko na warunkach komercyjnych, co w kontekście wysokich stóp procentowych, nie jest na ten moment korzystnym rozwiązaniem. Pozytywnym sygnałem są natomiast bliżej nie określone w czasie zapowiedzi obniżek stóp procentowych, które ożywią sprzedaż Klientom oczekującym wsparcia banku w finansowaniu zakupu mieszkania.

VII Podsumowanie okresu sprawozdawczego

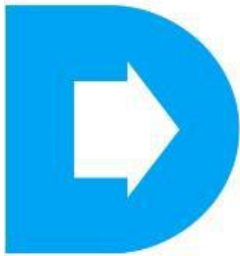
W I półroczu 2024r. można było zaobserwować wzrost sprzedaży mieszkań generowany głównie przez klientów finansujących zakup mieszkań z własnych środków (nie kredytowych) na cele własnych potrzeb lub jako lokata nadwyżek oraz inwestycyjnie pod wynajem. Jednocześnie był to okres, który minął w klimacie wyczekiwania na kolejne wsparcie rządowe kredytobiorców w finansowaniu własnego mieszkania, które jak dotąd nie znalazło swojego finału i tym samym odroczyło decyzje zakupowe części klientów. Jest to część portfela Klientów której brak jednak nie zachwiał przychodami Grupy.

Za okres I-go półrocza '24, spółka osiągnęła przychody i zysk netto na poziomie wyższym niż planowane, z jednoczesnym zachowaniem rentowności sprzedaży na oczekiwanym wysokim poziomie. Potwierdza to fakt że spółka radzi sobie całkiem dobrze w obecnych warunkach gospodarczych. Skutkiem dobrej dynamiki sprzedaży była też poprawa płynności finansowej. Spółka także utrzymała na dotychczasowym poziomie wskaźniki zadłużenia.

Na uwagę zasługuje wyraźny wzrost sumy bilansowej w stosunku do analogicznego okresu 2023r., lepsza rotacja zapasów i wysokie pokrycie zobowiązań funduszami własnymi, co świadczy o dobrej wypłacalności firmy.

W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wzrost kosztów usług budowlanych co wpływa negatywnie na marżę realizowanych projektów. Codziennym wyzwaniem jest konieczność szukania poprawy produktywności i efektywności procesów zachodzących w firmie. W związku z tym Zarząd kontynuuje wspieranie analityki bieżącej działalności w tym przygotowanie i realizację projektów oraz bieżące monitorowanie wyników finansowych poszczególnych inwestycji oraz cashflow. Dzięki temu możliwe jest dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkowi rentowności czy utracie płynności finansowej.

Jednocześnie w I-szym półroczu br. Spółka intensywnie pracowała nad nowymi projektami, które w kolejnych latach będą fundamentem pod kontynuację działalności.



NOVDOM

SIEDZIBA:
NOVDOM SP. Z O. O.
UL. ŻWIRKI I WIGURY 15B LOKAL 2
06-300 PRZASNYSZ

BIURO WARSZAWA:
ADGAR WAVE OFFICES
UL. W. RZYMOWSKIEGO 53
02-697 WARSZAWA

TEL: (29) 756 42 41
MAIL: NOVDOM@NOVDOM.PL
WWW.NOVDOM.PL

VIII Wnioski i perspektywy na następny rok

Zarząd Spółki dominującej będzie w dalszym ciągu aktywnie poszukiwał nowych rynków rozwoju i poszerzał działalność wykonawczą poprzez udział w przetargach publicznych oraz analizę terenów inwestycyjnych w już dobrze rozpoznanych lokalizacjach. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, usprawniania procesów oraz narzędzi kontrolingowych, podnoszeniu kompetencji kadry menadżerskiej i rozwoju umiejętności pracowniczych.

Zarząd będzie kontynuował również budowanie marki Spółki jako pracodawcy, co pozwoli na zatrzymanie już nabytych specjalistów i menedżerów oraz stworzenie pełnej struktury operacyjnej średniego szczebla.

W dłuższym terminie potencjał wzrostu rynku mieszkaniowego jest znaczny. Wpływ ma na to:

- następująca luka mieszkaniowa ilościowa i jakościowa,
- dominująca własność mieszkań nad wynajem,
- tendencja, że ludzie wciąż migrują do miast, przybywają też imigranci z za wschodniej granicy,
- duża przestrzeń dla dalszej ekspansji banków w obszarze finansowania kredytowego,
- ponadprzeciętny wzrost dochodów ludności przy wciąż relatywnie niskim, na tle UE, poziomie cen mieszkań.

Przasnysz dn. 30.09.2024 r.

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez: Andrzej Dąbrowski
Data: 2024.09.30 21:14:12 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez:
Maciej Sosnowski
Data: 2024.09.30 21:35:23 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu

VII. Informacje dodatkowe

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

IX. Załączniki

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.10.2024 godz. 11:36:14

Numer KRS: 0000266103**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	19.10.2006		
Ostatni wpis	Numer wpisu	60	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/673000/24/126	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 140735121, NIP: 7611502869
3.Firma, pod którą spółka działa	"NOVDOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	*****
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat PRZASNYSKI, gmina PRZASNYSZ, miejsc. PRZASNYSZ
2.Adres	ul. ŻWIRKI I WIGURY, nr 15 B, lok. 2, miejsc. PRZASNYSZ, kod 06-300, poczta PRZASNYSZ, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	*****
4.Adres strony internetowej	*****

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	27 WRZEŚNIA 2006R., NOTARIUSZ ARLETA KOŁODZIEJSKA, KANCELARIA NOTARIALNA ARLETY KOŁODZIEJSKIEJ W PRZASNYSZU REPERTORIUM A NR 5757/2006
	2	1 GRUDNIA 2006R. REPERTORIUM A NR 7346/2006 NOTARIUSZ ARLETA KOŁODZIEJSKA

Strona 2 z 8

	KANCELARIA NOTARIALNA W PRZASNYSZU UL.ŚWIERCZEWO NR 12, ZMIANA PAR.19.
3	AKT NOTARIALNY DNIA 26 LUTEGO 2007R. REPERTORIUM A NR 1653/2007 NOTARIUSZ ARLETA KOŁODZIEJSKA, KANCELARIA NOTARIALNA ARLETY KOŁODZIEJSKIEJ W PRZASNYSZU UL.ŚWIERCZEWO 12 ZMIENIONO: PAR.6, PAR.7, PAR.12 UST.1, PAR.18 UST.5
4	3 LUTEGO 2010 R. REPERTORIUM A NR 477/2010, NOTARIUSZ LUBOMIR WALDEMAR TRUSIEWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W PRZASNYSZU - ZMIANA §6, §18 UST.5
5	31.03.2016R., REPERTORIUM A NR 1290/2016, NOTARIUSZ LUBOMIR WALDEMAR TRUSIEWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W PRZASNYSZU, ZMIANA PAR. 6
6	13.12.2019 R., REP. A NR 5634/2019, NOTARIUSZ WALDEMAR TRUSIEWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W PRZASNYSZU. ZMIANA OD § 14 DO § 28.
7	25.05.2021 R. W KN LUBOMIRA WALDEMARA TRUSIEWICZA W PRZASNYSZU, REP. A NR 2057/2021 ZMIENIONO § 6

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOSNOWSKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	63051712713, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	72 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 36.000,00 PLN
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOSNOWSKI
	2.Imiona	MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	86071411156, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	216 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 108.000,00 PLN
	6.Czy wspólnik posiada całość	NIE

Strona 3 z 8

udziałów spółki?	
------------------	--

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	150 000,00 Zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		OŚWIADCZENIA WOLI W IMIENIU SPÓŁKI PRZY TRANSAKCYJACH DO KWOTY 200 000 ZŁ MOŻE SKŁADAĆ KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO A PRZY TRANSAKCYJACH POWYŻEJ KWOTY 200 000 ZŁ ŁĄCZNIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DĄBROWSKI
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78112912054, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SOSNOWSKI
	2.Imiona	MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data	86071411156, -----

Strona 4 z 8

urodzenia	
4.Numer KRS	****
5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	SOSNOWSKA
		2.Imiona	MONIKA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	88110409566, -----
	2	1.Nazwisko	SOSNOWSKI
		2.Imiona	KACPER
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	88070909274, -----
	3	1.Nazwisko	SOSNOWSKI
2.Imiona		ZBIGNIEW KRZYSZTOF	
3.Numer PESEL lub data urodzenia		63051712713, -----	

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko	SZCZECHOWICZ	
	2.Imiona	JAROSŁAW ADAM	
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	65122406259, -----	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	
	2	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE	
	3	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	
	4	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE	
	5	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH	
	6	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE	
	7	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA	

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	09.07.2007	19.10.2006R.-31.12.2007R.
	2	12.08.2009	01.01.2008-31.12.2008
	3	28.06.2010	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	4	08.07.2011	OD 01.01.2010 DO 31.12.2010
	5	10.05.2012	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
	6	11.06.2013	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	7	03.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	02.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	06.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	30.03.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	06.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	02.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	10.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	28.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	21.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	15.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	05.08.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2010 DO 31.12.2010
	2	*****	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	19.10.2006R.-31.12.2007R.
	2	*****	01.01.2008-31.12.2008
	3	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	4	*****	OD 01.01.2010 DO 31.12.2010
	5	*****	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Strona 6 z 8

	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	19.10.2006R.-31.12.2007R.
	2	*****	01.01.2008-31.12.2008
	3	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	4	*****	OD 01.01.2010 DO 31.12.2010
	5	*****	OD 01.01.2011 DO 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	05.08.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	2	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego	
Brak wpisów	

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2007

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów
Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów
Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów
Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów
Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów
data sporządzenia wydruku 10.10.2024 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta lub umowy Spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu Spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd

Lubomir Waldemar Trusiewicz
 Notariusz w Przasnyszu
 Kancelaria Notarialna
 06-300 Przasnysz, ulica Orlika 17
 tel. fax. 29 752 41 02
 e-mail: w.trusiewicz@notariat.bialystok.pl

WPLYNĘŁO
 Nr. PP-2021-01661
 Data 25.05.2021

Repertorium A nr 2057/2021

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego maja dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (25.05.2021 r.) ja **Lubomir Waldemar Trusiewicz, notariusz w Przasnyszu**, prowadzący Kancelarię Notarialną w Przasnyszu przy ul. Orlika 17, spisałem protokół z odbytego w siedzibie mojej Kancelarii Notarialnej Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: „**NOVDOM**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Przasnyszu** (adres spółki: Przasnysz, ul. Żwirki i Wigury nr 15 B lokal nr 2, gmina miejska Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie; kod pocztowy: 06-300 Przasnysz), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103. -----

PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: „**NOVDOM**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu otworzył Zbigniew Krzysztof Sosnowski oświadczeniem, że na dzień dzisiejszy, na godzinę 09:00, w siedzibie tutejszej Kancelarii Notarialnej, zwołane zostało Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: **NOVDOM**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu z następującym porządkiem obrad: -----

- 1) otwarcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, -----
- 2) wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników i jego zdolności do podejmowania uchwał, -----

- 3) przyjęcie porządku obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, -----
- 4) podjęcie uchwały nr 1 w sprawie zmiany aktu założycielskiego Spółki, -----
- 5) podjęcie uchwały nr 2 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego aktu założycielskiego Spółki, -----
- 6) zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. -----

Do punktu 1 porządku obrad: -----

W związku z otwarciem obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników dokonany przez Zbigniewa Krzysztofa Sosnowskiego zrealizowany został punkt 1 porządku obrad, -----

Do punktu 2 porządku obrad: -----

Na przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w głosowaniu tajnym wybrany został jednogłośnie Zbigniew Krzysztof Sosnowski, który wybór ten przyjął.

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i oświadczył, że na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, gdyż obecni są wszyscy wspólnicy Spółki, tj.: -----

- 1) Zbigniew Krzysztof Sosnowski posiadający 147 (sto czterdzieści siedem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, -----
- 2) Maciej Sosnowski posiadający 141 (sto czterdzieści jeden) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, -----
- 3) Kacper Sosnowski posiadający 12 (dwanaście) udziałów w kapitale zakładowym Spółki. --

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, że wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na piśmie na odbycie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w siedzibie Kancelarii Notarialnej, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się w trybie art. 240 Kodeksu spółek handlowych, na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu dotyczącego odbycia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników i wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, a zatem Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał. -----

Do punktu 3 porządku obrad: -----

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu jawnym jednogłośnie zatwierdziło zaproponowany porządek obrad i przystąpiono do realizacji jego poszczególnych punktów. -----

Do punktu 4 porządku obrad: -----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zaproponował podjęcie uchwały w sprawie zmiany aktu założycielskiego Spółki, o następującej treści: -----

UCHWAŁA nr 1

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą:
„NOVDOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu
z dnia 25 maja 2021 r.**

w sprawie zmiany aktu założycielskiego Spółki

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: „NOVDOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu **postanawia zmienić** akt założycielski spółki pod firmą: „NOVDOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, w ten sposób, że § 6 aktu założycielskiego Spółki otrzymuje następujące brzmienie: -----

§ 6. Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

- 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – działalność wiodąca, ---
- 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
- 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
- 41 – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, -----
- 43 – Roboty budowlane specjalistyczne, -----
- 71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, -----
- 73.11.Z – Działalność agencji reklamowych, -----
- 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana. -----

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, że powyższą uchwałę Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników przyjęło w głosowaniu jawnym jednogłośnie. -----

Do punktu 5 porządku obrad: -----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zaproponował podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego aktu założycielskiego Spółki o następującej treści: -----

UCHWAŁA nr 2

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą:
„NOVDOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu
z dnia 25 maja 2021 r.

w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego aktu założycielskiego Spółki

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: „NOVDOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu postanawia przyjąć tekst jednolity aktu założycielskiego Spółki pod firmą: „NOVDOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, w następującym brzmieniu: -----

AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Tekst jednolity z dnia 25 maja 2021 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Zbigniew Krzysztof Sosnowski oświadcza, że zawiązuje Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką”. -----

§ 2. 1. Spółka prowadzić będzie działalność gospodarczą pod firmą „NOVDOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

2. Spółka może używać skrótu: „NOVDOM” Sp. z o.o. -----

§ 3. Siedzibą Spółki jest miasto Przasnysz. -----

§ 4. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 5. 1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. ---

2. Spółka może otwierać filie, oddziały, zakłady. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6. Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

- 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – działalność wiodąca, ---
- 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
- 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----

- 41 – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, -----
- 43 – Roboty budowlane specjalistyczne, -----
- 71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, -----
- 73.11.Z – Działalność agencji reklamowych, -----
- 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 7. 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 150.000,00 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych). -----

2. Kapitał zakładowy dzieli się 300 (trzysta) udziałów, o wartości nominalnej 500,00 zł (pięćset złotych) każdy. -----

§ 8. 1. Udziały w Spółce są równe co do wartości i niepodzielne. -----

2. Każdy ze Wspólników może mieć więcej niż jeden udział. -----

§ 9. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki objął Zbigniew Krzysztof Sosnowski. -----

Udziały te zostały w całości pokryte gotówką. -----

§ 10. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony uchwałą zgromadzenia Wspólników do wysokości trzykrotnej wartości kapitału według stanu na dzień podjęcia uchwały. -----

Nie stanowi to zmiany umowy Spółki w terminie 3 (trzech) lat. -----

§ 11. 1. Udziały w Spółce mogą być umarzane. -----

2. Umorzenie udziałów następuje z czystego zysku za rok obrotowy, w którym nastąpiło umorzenie albo z zachowaniem przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego. -----

3. Wspólnikowi, którego udział został umorzony wypłaça się kwotę odpowiadającą wartości nominalnej udziału. -----

§ 12. 1. Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do dokonania dopłat. -----

2. Wysokość i terminy wnoszenia dopłat określa uchwałą Zgromadzenie Wspólników. -----

§ 13. Zbycie lub zastawienie udziałów wymaga zgody Spółki. -----

IV. WŁADZE SPÓŁKI

§ 14. Władzami Spółki są: -----

- 1) Zgromadzenie Wspólników, -----
- 2) Rada Nadzorcza, -----
- 3) Zarząd. -----

§ 15. 1. Zgromadzenia Wspólników Spółki mogą być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----

2. Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników zwołuje corocznie Zarząd, nie później niż do dnia 30 czerwca każdego roku. -----

3. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Rada Nadzorcza jeżeli Zarząd nie zwołał Zgromadzenia Wspólników w terminie określonym w ust. 2. -----

4. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 wartości kapitału zakładowego. -----

5. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników zwołuje Rada Nadzorcza jeżeli Zarząd nie zwołał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w terminie siedmiu dni od złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników przez Wspólników reprezentujących co najmniej 1/10 wartości kapitału zakładowego. -----

§ 16. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów chyba, że ustawa stanowi inaczej. -----

§ 17. Do zakresu działania Zgromadzenia Wspólników należą sprawy wymienione w kodeksie spółek handlowych. -----

§ 18. 1. Ustanawia się Radę Nadzorczą Spółki. -----

2. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków powoływanych i odwoływanych uchwałą Wspólników. -----

3. Uchwałą Wspólników członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani w każdym czasie. -----

§ 19. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącą Rady Nadzorczej. -----

§ 20. 1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy lub na żądanie dwóch członków Rady Nadzorczej. -----

2. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz wykonują inne obowiązki członków Rady Nadzorczej tylko osobiście. -----

3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na jej posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni na posiedzenie. --

4. Z przebiegu posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokół. -----

5. Szczegółowy sposób działania Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 21. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy: -----

1) sprawowanie stałej kontroli nad działalnością Spółki, -----

2) badanie corocznego sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego, -----

3) opiniowanie wniosków Zarządu Spółki co do podziału zysku lub pokrycia straty, -----

4) składanie wobec Zgromadzenia Wspólników corocznego pismnego sprawozdania z wyników badania sprawozdań Zarządu Spółki z działalności Spółki i sprawozdania finansowego. -----

§ 22. Rada Nadzorcza nie ma prawa wydawania Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółki. -----

§ 23. Każdy członek Rady Nadzorczej może samodzielnie wykonywać prawo nadzoru. -----

§ 24. 1. Zarząd Spółki może być jednoosobowy lub wieloosobowy. -----

2. Zarząd powoływany jest na okres 4 (czterech) lat. -----

3. Pierwszy skład Zarządu jest jednoosobowy, w skład którego wchodzi Zbigniew Krzysztof Sosnowski - Prezes Zarządu. -----

4. Zarząd może dokonywać czynności prawnych i zaciągać zobowiązania przekraczające dwukrotność kapitału zakładowego bez zgody Zgromadzenia Wspólników. ---

5. Oświadczenia woli w imieniu Spółki przy transakcjach do kwoty 200.000,00 zł może składać każdy z członków Zarządu jednoosobowo a przy transakcjach powyżej kwoty 200.000,00 zł łącznie dwóch członków Zarządu. -----

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z tym, że pierwszy rok obrotowy zaczyna się w dniu zarejestrowania Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym a kończy się 31 grudnia 2007 r. -----

§ 26. W sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie przepisy kodeksu spółek handlowych. -----

§ 27. Koszty sporządzenia tego aktu ponosi Spółka w organizacji. -----

§ 28. Wypisy aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej liczbie. ---

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, że powyższą uchwałę Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników przyjęło w głosowaniu jawnym jednogłośnie. -----

Do punktu 6 porządku obrad: -----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zamknął Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników załączając do protokołu listę obecności. -----

Tożsamość Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników **Zbigniewa Krzysztofa Sosnowskiego**, syna Zdzisława i Wandy, PESEL 63051712713, zamieszkałego w Przasnyszu, ul. Piękna nr 4 (kod pocztowy: 06-300 Przasnysz), gmina miasta Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego serii CAC numer 058027. -----

§ 2. Notariusz pouczył o: -----

1) treści art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 r., poz. 2291), zgodnie z którym notariusz niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego umieszcza jego elektroniczny wypis w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną, -----

2) zakresie i podstawie działań notariusza, w związku z posiadaniem i przetwarzaniem danych osobowych stron czynności notarialnych, podejmowanych na podstawie przepisów prawa nakładających na niego obowiązki związane z wykonywaną funkcją i zadaniami

(spełniających wymogi art. 6 ust. 1 lit. b i e oraz art. 9 ust. 2 lit. g, f oraz j Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych 2016/679 - RODO), a także prawach stron czynności notarialnych, związanych z ochroną ich danych osobowych. -----

§ 3. Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka pod firmą: „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, uiszczając je przelewem na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej. -----

§ 4. Pobrano opłaty: -----

1. takse notarialną na podstawie § 9 ust. 1 pkt. 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2018.272) w kwocie 750,00 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych), -----
2. podatek od towarów i usług w wysokości 23% od pobranej taksy notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) w kwocie 172,50 zł (sto siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy), -----
3. takse notarialną na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2018.272), za umieszczenie elektronicznego wypisu aktu notarialnego w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, w kwocie 200,00 zł (dwieście złotych), --
4. podatek od towarów i usług w wysokości 23% od pobranej taksy notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) w kwocie 46,00 zł (czterdzieści sześć złotych), -----
5. podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż podjęte przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwały nie powodują podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i jako czynności nie wymienione w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. Nr 86, poz. 959 ze zm.) nie podlegają temu podatkowi, -----

Łącznie pobrano kwotę **1.168,50 zł** (jeden tysiąc sto sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy). -----

Notariusz poinformował Stawającego, że wyszczególnione wyżej opłaty nie obejmują opłat związanych ze sporządzeniem wypisów niniejszego aktu notarialnego przeznaczonych dla Stron i które notariusz ma obowiązek przekazać właściwym instytucjom,

a wysokość tych opłat, wraz z powołaniem podstawy ich pobrania, zostanie podana odrębnie na każdym z tych wypisów. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu właściwe podpisy Stawającego i notariusza.

Repertorium A nr 2058/2021

Wypis ten wydano spółce pod firmą: „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, -----

Pobrano opłaty: -----

1. takse notarialną na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564) w kwocie 60,00 zł (sześćdziesiąt złotych), -----
2. podatek od towarów i usług w wysokości 23% od pobranej taksy notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) w kwocie 13,80 zł (trzynaście złotych osiemdziesiąt groszy). -----

Łącznie pobrano kwotę **73,80 zł** (siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy). -----

Przasnysz, dnia dwudziestego piątego maja dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (25.05.2021 r.). -----



NOTARIUSZ
Lubomir Waldemar Trusiewicz
 Lubomir Waldemar Trusiewicz

**Andrzej
Dąbrowski**

Elektronicznie
podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.11.26
10:23:31 +01'00'

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
ZBIGNIEW KRZYSZTOF
SOSNOWSKI
Data: 2021.11.26 11:20:29
CET

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2021.11.26 11:24:43
CET

3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Dokumentem Informacyjnym

Uchwała nr 1

zarządu spółki pod firmą

„NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu

z dnia 22 sierpnia 2024 r.

w sprawie emisji obligacji serii B

§ 1.

Zarząd „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100) („Spółka”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 lit. a) ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708. ze zm. – „Ustawa o Obligacjach”) postanawia:

1. wyemitować zabezpieczone obligacje o następujących parametrach:

(a)	seria obligacji:	B
(b)	rodzaj obligacji:	obligacje na okaziciela
(c)	wartość nominalna jednej obligacji:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
(d)	cena emisyjna jednej obligacji:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
(e)	wielkość emisji (liczba emitowanych obligacji):	do 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji
(f)	dzień wykupu:	26 sierpnia 2028 r.
(g)	oprocentowanie:	zmienne, WIBOR 3M + marża 4,85 % w skali roku

(„Obligacje”);

2. ustanowić próg dojścia emisji do skutku w ten sposób, iż dla dojścia emisji do skutku wymagane jest objęcie i opłacenie co najmniej **20.000** (dwudziestu tysięcy) Obligacji (*próg emisji, o którym mowa w art. 45 Ustawy o Obligacjach*);
3. upoważnić spółkę pod firmą NWAI Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie do zaoferowania objęcia emitowanych Obligacji - po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej wartości nominalnej jednej Obligacji w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym przeprowadzenie oferty nie będzie wymagać sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) ww. rozporządzenia.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



Andrzej Dąbrowski - Prezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski

Data: 2024.08.22 12:37:57 CEST

Maciej Sosnowski - Członek Zarządu

Uchwała nr 1

zarządu spółki pod firmą

„NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu**z dnia 26 sierpnia 2024 r.****w sprawie przydziału obligacji serii B****§ 1.**

Zarząd „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100) („Spółka”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.708. ze zm.),

w związku z dokonaną na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 22 sierpnia 2024 r. („Uchwała ws. emisji”) emisją zabezpieczonych obligacji o następujących parametrach:

(a) seria obligacji:	B
(b) rodzaj obligacji:	obligacje na okaziciela
(c) wartość nominalna jednej obligacji:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
(d) cena emisyjna jednej obligacji:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
(e) wielkość emisji (liczba emitowanych obligacji):	27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji
(f) dzień wykupu:	26 sierpnia 2028 r.
(g) oprocentowanie:	zmienne, WIBOR 3M + marża 4,85 % w skali roku

(„Obligacje”);

stwierdza, iż:

1. w dniu 23 sierpnia 2024 r. zostały złożone w sposób ważny i skuteczny Formularze Przyjęcia Propozycji Nabycia, na łączną liczbę 27 000 Obligacji;
2. został osiągnięty próg emisji Obligacji określony w Uchwale ws. emisji.

§ 2.

Mając na względzie powyższe, Zarząd Spółki postanawia przydzielić Obligacje w zakresie wskazanym w Liście Przydziałowej, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 3.

Zarząd Spółki postanawia:

1. zawiadomić podmioty wymienione w Liście Przydziałowej o przydziale Obligacji;
3. zobowiązać Agenta Emisji do niezwłocznego podjęcia działań w celu rejestracji Obligacji najpierw w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, a następnie w Depozycie prowadzonym przez KDPW.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



Andrzej Dąbrowski - Prezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2024.08.26 10:38:09
CEST

Maciej Sosnowski - Członek Zarządu

LISTA PRZYDZIAŁOWA
podmiotów, którym zostały przydzielone obligacje serii B

I.p.	Podmiot, który przyjął Propozycję nabycia obligacji (nabywca)	Liczba subskrybowanych obligacji	Liczba przydzielonych obligacji	łączna wartość nominalna przydzielonych obligacji
1	[REDACTED]	1	1	1
2	[REDACTED]	1	1	1
3	[REDACTED]	1	1	1
4	[REDACTED]	1	1	1
5	[REDACTED]	1	1	1
6	[REDACTED]	1	1	1
7	[REDACTED]	1	1	1
8	[REDACTED]	1	1	1
9	[REDACTED]	1	1	1
10	[REDACTED]	1	1	1
11	[REDACTED]	1	1	1
12	[REDACTED]	1	1	1
13	[REDACTED]	1	1	1
14	[REDACTED]	1	1	1
15	[REDACTED]	1	1	1
16	[REDACTED]	1	1	1
17	[REDACTED]	1	1	1
18	[REDACTED]	1	1	1
19	[REDACTED]	1	1	1
20	[REDACTED]	1	1	1
21	[REDACTED]	1	1	1
22	[REDACTED]	1	1	1
23	[REDACTED]	1	1	1
24	[REDACTED]	1	1	1
25	[REDACTED]	1	1	1
26	[REDACTED]	1	1	1
27	[REDACTED]	1	1	1
28	[REDACTED]	1	1	1
29	[REDACTED]	1	1	1
30	[REDACTED]	1	1	1
31	[REDACTED]	1	1	1
32	[REDACTED]	1	1	1
33	[REDACTED]	1	1	1
34	[REDACTED]	1	1	1
35	[REDACTED]	1	1	1
36	[REDACTED]	1	1	1
37	[REDACTED]	1	1	1
38	[REDACTED]	1	1	1
39	[REDACTED]	1	1	1
40	[REDACTED]	1	1	1
41	[REDACTED]	1	1	1
42	[REDACTED]	1	1	1
43	[REDACTED]	1	1	1
44	[REDACTED]	1	1	1
45	[REDACTED]	1	1	1
46	[REDACTED]	1	1	1
47	[REDACTED]	1	1	1
48	[REDACTED]	1	1	1
49	[REDACTED]	1	1	1
50	[REDACTED]	1	1	1
51	[REDACTED]	1	1	1
52	[REDACTED]	1	1	1
53	[REDACTED]	1	1	1
54	[REDACTED]	1	1	1
55	[REDACTED]	1	1	1
56	[REDACTED]	1	1	1
57	[REDACTED]	1	1	1
58	[REDACTED]	1	1	1
59	[REDACTED]	1	1	1
60	[REDACTED]	1	1	1
61	[REDACTED]	1	1	1
62	[REDACTED]	1	1	1
63	[REDACTED]	1	1	1
64	[REDACTED]	1	1	1
65	[REDACTED]	1	1	1
66	[REDACTED]	1	1	1
67	[REDACTED]	1	1	1
68	[REDACTED]	1	1	1
69	[REDACTED]	1	1	1
70	[REDACTED]	1	1	1
71	[REDACTED]	1	1	1
72	[REDACTED]	1	1	1
73	[REDACTED]	1	1	1
74	[REDACTED]	1	1	1
75	[REDACTED]	1	1	1
76	[REDACTED]	1	1	1
77	[REDACTED]	1	1	1
78	[REDACTED]	1	1	1
79	[REDACTED]	1	1	1
80	[REDACTED]	1	1	1
81	[REDACTED]	1	1	1
82	[REDACTED]	1	1	1
83	[REDACTED]	1	1	1
84	[REDACTED]	1	1	1
85	[REDACTED]	1	1	1
86	[REDACTED]	1	1	1
87	[REDACTED]	1	1	1
88	[REDACTED]	1	1	1
89	[REDACTED]	1	1	1
90	[REDACTED]	1	1	1
91	[REDACTED]	1	1	1
92	[REDACTED]	1	1	1
93	[REDACTED]	1	1	1
94	[REDACTED]	1	1	1
95	[REDACTED]	1	1	1
96	[REDACTED]	1	1	1
97	[REDACTED]	1	1	1
98	[REDACTED]	1	1	1
99	[REDACTED]	1	1	1
100	[REDACTED]	1	1	1

4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych



Poland

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII B

emitowanych przez

NOVDOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z siedzibą w Przasnyszu

- w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

act, Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy, Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Chmielna 73 • 00-601 Warszawa • Polska • T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60
KRS: 0000560692 • NIP: 701-048-75-56

actlegal.com
actlegal-poland.com

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

Spis Treści

1.	PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI.....	3
2.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	4
3.	STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI).....	14
4.	DECYZJA EMITENTA O EMISJI	14
5.	CEL EMISJI I PRÓG EMISJI.....	14
6.	TRYB EMISJI	15
7.	DEPOZYT.....	15
8.	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI	15
9.	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.....	15
10.	ŚWIADCZENIA EMITENTA	26
11.	WYKUP OBLIGACJI.....	26
12.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA W ZWIĄZKU WYSTĄPIENIEM PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU	27
13.	PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU	29
14.	OBOWIĄZKOWY WCZEŚNIEJSZY WYKUP. WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA	33
15.	ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE).....	34
16.	SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI	40
17.	DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA.....	40
18.	ZAWIADOMIENIA	41
19.	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	43
20.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	44
21.	ZAŁĄCZNIKI.....	45

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII B
emitowanych przez
NOVDOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
z siedzibą w Przasnyszu

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa świadczenia wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy, których emitentem jest spółka pod firmą:

NOVDOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100), dalej zwana „**Emitentem**”.

1. PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI

1.1. Nazwa Obligacji

„*Obligacje serii B emitowane przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu.*”

1.2. Seria Obligacji

B

1.3. Rodzaj Obligacji

Obligacje na okaziciela

1.4. Wartość nominalna jednej Obligacji

1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100)

1.5. Cena emisyjna jednej Obligacji

1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100)

1.6. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji

1.7. Maksymalna łączna kwota środków z emisji

27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100)

1.8. Dzień Przydziału

26 sierpnia 2024 roku

1.9. Dzień Wykupu

26 sierpnia 2028 roku

1.10. Strona Internetowa Emitenta

www.novdom.pl

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

1.11. Oprocentowanie

Zmienne, równe Stopie Bazowej powiększonej o marżę w wysokości **4,85** (cztery i osiemdziesiąt pięć setnych) punkty procentowe w skali roku („**Marża**”).

1.12. Okresy Odsetkowe. Dni Płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	19.11.2024	26.11.2024
2.	26.11.2024	19.02.2025	26.02.2025
3.	26.02.2025	19.05.2025	26.05.2025
4.	26.05.2025	19.08.2025	26.08.2025
5.	26.08.2025	19.11.2025	26.11.2025
6.	26.11.2025	19.02.2026	26.02.2026
7.	26.02.2026	19.05.2026	26.05.2026
8.	26.05.2026	19.08.2026	26.08.2026
9.	26.08.2026	19.11.2026	26.11.2026
10.	26.11.2026	19.02.2027	26.02.2027
11.	26.02.2027	19.05.2027	26.05.2027
12.	26.05.2027	19.08.2027	26.08.2027
13.	26.08.2027	19.11.2027	26.11.2027
14.	26.11.2027	21.02.2028	26.02.2028
15.	26.02.2028	19.05.2028	26.05.2028
16.	26.05.2028	21.08.2028	Dzień Wykupu

2. DEFINICJE I INTERPRETACJA

2.1. Definicje:

W Warunkach Emisji:

Administrator
Zabezpieczeń

oznacza spółkę pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, o kapitale zakładowym: 5000,00 PLN (pięć tysięcy złotych), pełniącą funkcję

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Dokumentacyjny lub Organizator Emisji	<p><u>administratora wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji;</u></p> <p>oznacza spółkę pod firmą <u>NWAI Dom Maklerski Spółka Akcyjna</u> z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000304374, REGON: 141338474, NIP: 5252423576, o kapitale zakładowym: 1.711.043,00 PLN (milion siedemset jedenaście tysięcy czterdzieści trzy złote i 00/100) wpłaconym w całości, <u>przy czym w zakresie pełnienia funkcji Organizatora Emisji, spełnione są wymogi wynikające za art. 7a ust. 3 Ustawy o Obrocie;</u></p>
Aktualizacja Wyceny	ma znaczenie nadane w pkt 17.3;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 1.5 Warunków Emisji;
Data Zabezpieczenia	oznacza 31 grudnia 2030 r.;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym powstają prawa z Obligacji zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego wskazany w tabeli w pkt 1.12 lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Przydziału	oznacza dzień dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 1.8;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
Dzień Ustalenia Praw	<p>oznacza 5 (piąty) Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW - inny najpóźniejszy dzień określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW, w którym najpóźniej może zostać określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim będzie mógł być wyłącznie dzień przypadający wcześniej niż piąty Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu; (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

	odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2;
Dzień Weryfikacji	oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego, tj. 30 czerwca i 31 grudnia;
Dzień Wykupu	oznacza dzień wskazany w pkt 1.9;
Ewidencja	oznacza ewidencję obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie;
Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia	oznacza oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia złożone w formie pisemnej lub równoważnej;
GPW	oznacza spółkę pod firmą <u>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</u> z siedzibą w Warszawie;
Grupa Emitenta	oznacza grupę kapitałową Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
Hipoteka	ma znaczenie nadane w pkt 9.2;
Kapitały Własne	oznacza kapitały własne ujęte w bilansie Emitenta;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą <u>Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.</u> z siedzibą w Warszawie;
Kodeks cywilny, K.c.	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
Kodeks postępowania cywilnego, K.p.c.	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550, ze zm.);
Kodeks Spółek Handlowych, K.s.h.	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 18 ze zm.);
Kwota Zatrzymana	ma znaczenie nadane w pkt 5.1.2(iii);
Marża	ma znaczenie nadane w pkt 1.11;
Należność Główna	oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji określonej w pkt 1.4, pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
Nieruchomości	oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6, Nieruchomość 7, Nieruchomość 8, Nieruchomość 9, Nieruchomość 10 oraz Nieruchomość 11;
Nieruchomość 1	oznacza nieruchomość niezabudowaną stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203/1 , położoną w Mikołajkach, o powierzchni 0,2964 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1M/00023411/2 , której właścicielem jest Emitent;

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- Nieruchomość 2** oznacza lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 1, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00048484/6**,
którego właścicielem jest Emitent;
- Nieruchomość 3** oznacza lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 3, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00048564/1**,
którego właścicielem jest Emitent;
- Nieruchomość 4** oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerach ewidencyjnych **584/44 i 584/45**, położone w Przasnyszu przy ul. Dworskiej, o łącznej powierzchni 0,4185 ha, dla których Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00050649/8**,
której właścicielem jest Emitent;
- Nieruchomość 5** oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **203/36**, położoną w Sierakowie, o powierzchni 0,5017 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00065049/0**,
której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;
- Nieruchomość 6** oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **208**, położoną w Sierakowie, o powierzchni 1,8173 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OS1P/00065265/0**,
której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;
- Nieruchomość 7** oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **2628/4**, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,4329 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00065480/2**,
której właścicielem jest spółka Novdom 10;
- Nieruchomość 8** oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym **2628/7**, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,0899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00066587/9**,
której właścicielem jest spółka Novdom 10;
- Nieruchomość 9** oznacza nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych **382/13, 382/14, 382/15 oraz 382/16**, położoną w Mikołajkach, o łącznej powierzchni 0,7094 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1M/00040610/2**,

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

której właścicielem jest spółka Novdom 11;

Nieruchomość 10	oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/8 (o powierzchni 0,8861 ha), położoną w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1O/00012599/5 , której właścicielem jest Emitent;
Nieruchomość 11	oznacza nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 255/7 (o powierzchni 0,5864 ha), położoną w Olsztynie przy ul. Kawki, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1O/00012599/5 , której właścicielem jest Emitent;
Nieruchomość Dodatkowa	oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.2.8 zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność podmiotu z Grupy Emitenta lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta;
Nieruchomość Dodatkowa Bis	oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.2.9 zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność podmiotu z Grupy Emitenta lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta;
Novdom 10	oznacza spółkę pod firmą <u>Novdom 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu</u> , adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000909189, REGON: 389335377, NIP: 7611566272;
Novdom 11	oznacza spółkę pod firmą <u>Novdom 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu</u> , adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000902940, REGON: 389041664, NIP: 7611566036;
Obligacje serii A	oznacza 20.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 PLN (dwadzieścia milionów złotych) o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 2 grudnia 2024 r., dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu” wyemitowanych na podstawie uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A;
Obligatariusz	oznacza: (i) osobę, na której rzecz Obligacje są zapisane w Ewidencji;

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

	(ii) osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
	(iii) posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki	ma znaczenie nadane w definicji Pożyczki Podporządkowanej;
Odsetki lub Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 1.11 i pkt 15;
Okresy Odsetkowe	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy kolejny okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień); daty Okresów Odsetkowych zostały określone w tabeli w pkt 1.12;
Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej	ma znaczenie nadane w pkt 9.2.8(vii);
Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej Bis	ma znaczenie nadane w pkt 9.2.9(vii);
Oświadczenie o Grupie Emitenta	ma znaczenie nadane w pkt 19.3.3;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	oznacza którekolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 13;
Podmiot Zobowiązany	oznacza Emitenta, każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji;
Postanowienia Kwalifikowane	ma znaczenie nadane w art. 49 ust 1 Ustawy o Obligacjach;
Pożyczka Podporządkowana	oznacza pożyczkę, która spełnia następujące kryteria: <ul style="list-style-type: none"> (i) została wypłacona na rachunek bankowy Emitenta w polskich złotych; (ii) termin spłaty pożyczki przypada nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące po Dniu Wykupu („Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki”);

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

	(iii) umowa pożyczki nie dopuszcza możliwości jej spłaty przed Oczekiwany Terminem Spłaty Pożyczki; (iv) wierzytelność o zwrot pożyczki jest niezabezpieczona; (v) łączne koszty pożyczki nie przekraczają 10% w stosunku rocznym; a łączna wartość wszystkich Pożyczek Podporządkowanych nie może przekraczać 30% (trzydzieści procent) Kapitałów Własnych;
Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (tj. z dnia 16 września 2022 r.; Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tj. z dnia 10 kwietnia 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 794 ze zm.);
Propozycja Nabycia	oznacza składaną przez Emitenta propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach;
Próg Emisji	ma znaczenie nadane w pkt 5.2;
Rachunek	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Emisji	oznacza rachunek o numerze 17 1130 1017 0020 1483 9920 0003 prowadzony przez: Bank Gospodarstwa Krajowego dla Organizatora Emisji, o którym mowa w pkt 9.4;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Powierniczy	ma znaczenie nadane w pkt 9.5;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
Rejestr Sponsora Emisji	oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Agenta Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 w zw. z art. 7a ust. 9 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów, którym zostały przydzielone Obligacje;
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Rzeczoznawca	oznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach rozdziału 1 działu V Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. z dnia 28 czerwca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);
Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji	ma znaczenie nadane w art. 50 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

Stopa Procentowa	oznacza zmienną stopę procentową ustaloną zgodnie z pkt 15.5, w oparciu o którą będą naliczane Odsetki;
Strona Internetowa Emitenta	oznacza stronę internetową Emitenta wskazaną w pkt 1.10 lub inną, która ją zastąpi;
Subskrybent	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
Suma Hipoteczna	ma znaczenie nadane w pkt 9.2.4;
Świadcstwo Depozytowe	oznacza: <ul style="list-style-type: none"> (a) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 9 Ustawy o Obrocie, (b) w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem Rachunku Zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje, wskazujący kto jest posiadaczem Obligacji; (c) w odniesieniu do Obligacji zapisanych w Ewidencji lub w Rejestrze Sponsora Emisji - dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot prowadzący odpowiednio Ewidencję lub Rejestr Sponsora Emisji, wskazujący kto jest posiadaczem Obligacji;
Uprawnieni Obligatariusze	ma znaczenie nadane w pkt 19.3.1;
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. z dnia 21 marca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.);
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. z dnia 21 marca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. z dnia 11 marca 2024 r.; Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. z dnia 4 listopada 2022 r.; Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.);
Utrata Kontroli	oznacza sytuację, w której osobami fizycznymi <u>sprawującymi bezpośrednio lub pośrednio kontrolę</u> nad Emitentem poprzez posiadane uprawnienia, które wynikają z okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiające wywieranie decydującego wpływu na czynności lub działania podejmowane przez Emitenta, <u>będą osoby inne niż</u> Pan Zbigniew Sosnowski (PESEL: 63051712713), Pan Maciej Sosnowski (PESEL: 86071411156) lub Pan Kacper Sosnowski (PESEL: 88070909274);

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

Większość Obligatariuszy	oznacza Obligatariuszy reprezentujących co najmniej 51% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
Wskaźnik Zabezpieczenia	oznacza stosunek: <ul style="list-style-type: none"> (i) łącznej wartości Należności Głównych wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji do (ii) sumy wartości wszystkich Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki określonych w ostatnich dostępnych dla Obligatariuszy wycenach <u>powiększonej o</u> wartość środków pieniężnych znajdujących się na Rachunku Powierniczym;
Wskaźnik Zadłużenia	oznacza badany na dany Dzień Weryfikacji stosunek Zadłużenia Finansowego Netto Emitenta do Kapitałów Własnych powiększonych o bieżącą wartość wypłaconych Pożyczek Podporządkowanych;
Zabezpieczenie	oznacza hipotekę, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiegokolwiek osoby lub jakiegokolwiek inną umowę lub porozumienie mające podobny skutek, w tym obciążenia prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;
Zadłużenie Finansowe	oznacza wszelkie zadłużenie z któregośkolwiek z następujących tytułów: <ul style="list-style-type: none"> (i) pożyczonych kwot pieniężnych (w tym pożyczek, kredytów, sald debetowych w bankach lub innych instytucjach finansowych) wraz ze wszystkimi prowizjami i innymi płatnościami, (ii) akceptu na podstawie kredytu akceptacyjnego lub kredytu wekslowego (bądź jego zdematerializowanego odpowiednika); (iii) weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych celem zabezpieczenia wierzytelności przysługujących kontrahentowi z tytułu umowy dostawy towarów), obligacji, skryptów dłużnych, papierów dłużnych lub innych instrumentów finansowych o podobnym charakterze; (iv) sprzedanych lub zdyskontowanych wierzytelności (poza wierzytelnościami, które są sprzedawane bez prawa regresu); (v) kwoty zobowiązania zaciągniętego na podstawie dowolnej innej transakcji (w tym umowy sprzedaży lub nabycia terminowego) mających skutek finansowy pożyczki; (vi) jakiegokolwiek transakcji terminowej (zawieranej w związku z zapewnieniem ochrony przed wahaniami stóp procentowych, kursu walut lub cen, bądź w celu odniesienia korzyści z takich wahań), przy czym przy obliczaniu wartości takiej transakcji uwzględniana będzie tylko wartość rynkowa (<i>mark to market value</i>), albo jeżeli konkretna kwota jest należna w wyniku rozwiązania lub zamknięcia tej transakcji - ta kwota; (vii) jakiegokolwiek zobowiązania do wzajemnej rekompensaty (roszczenia zwrotnego) z tytułu gwarancji, obligacji, akredytywy rezerwowej lub dokumentowej bądź innego instrumentu

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

wystawionego przez bank lub instytucję finansową w odniesieniu do jakichkolwiek zobowiązań dłużnika głównego wymienionych w innych punktach tej definicji;

- (viii) kwoty jakiegokolwiek zobowiązania na podstawie umowy dotyczącej zaliczki lub odroczonej płatności, jeżeli: (i) jedną z głównych przyczyn zawarcia tej umowy jest pozyskanie finansowania lub sfinansowanie nabycia lub wytworzenia danego aktywa lub usługi lub (ii) umowa dotyczy dostawy aktywów lub usług i płatność jest należna ponad **240 dni** po dacie dostawy – z wyłączeniem dostawy towarów wytworzonych przez Grupę Emitenta w ramach działalności deweloperskiej takich jak mieszkania, garaże, miejsca postojowe, komórki lokatorskie etc.;
- (ix) jakiegokolwiek kwoty pozyskanej w ramach dowolnej innej transakcji (w tym umowy terminowej sprzedaży lub kupna, umowy sprzedaży i sprzedaży zwrotnej lub umowy sprzedaży i najmu lub leasingu zwrotnego) o skutkach pożyczki lub klasyfikowanej jako pożyczka,
- (x) jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja lub inne zaciągnięcie zobowiązania dotyczącego spełnienia świadczeń osoby trzeciej lub przez osobę trzecią z tytułu którejkolwiek z umów lub innych tytułów, o których mowa w punktach (i) do (ix) powyżej, z wyłączeniem zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji;

Zadłużenie Finansowe Netto

oznacza sumę zobowiązań Emitenta na dany Dzień Weryfikacji z tytułu Zadłużenia Finansowego Emitenta, **powiększoną o:**

- (i) wartość udzielonych gwarancji, poręczeń **oraz**
- (ii) zobowiązania przeterminowane o co najmniej **60 dni**,

pomniejszoną o wartość środków pieniężnych, zgromadzonych na rachunkach bankowych lub w kasie Emitenta w zakresie, w jakim Emitent ma nieograniczony dostęp (na żądanie) do takich środków pieniężnych, a rachunki, na których zdeponowane są takie środki oraz prawa Emitenta do takich środków są wolne od Zabezpieczeń i obciążeń, przy czym na potrzeby obliczenia Wskaźnika Zadłużenia, środki zgromadzone na rachunkach powierniczych otwartych i wyodrębnionych wpływów oraz na rachunkach zastrzeżonych uznaje się jako dostępne dla Emitenta;

Żądanie Zwołania Zgromadzenia

ma znaczenie nadane w pkt 19.3.2.

2.2. Interpretacja

- 2.2.1. W Warunkach Emisji, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 2.2.2. W Warunkach Emisji wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Warunków Emisji lub załącznika do Warunków Emisji;
- 2.2.3. Spis treści i nagłówki w Warunkach Emisji służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Warunków Emisji.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

3. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niemającym postaci dokumentu stosownie do art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji w sposób i terminach tam określonych.

4. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii B.

5. CEL EMISJI I PRÓG EMISJI

5.1. Cel emisji

5.1.1. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

- (i) refinansowanie obecnego zadłużenia finansowego w postaci Obligacji serii A;
- (ii) rozwój działalności operacyjnej Emitenta;
- (iii) działalność statutową Emitenta oraz;
- (iv) zakup nieruchomości przez Emitenta oraz pokrycie wszelkich kosztów z tym związanych.

5.1.2. Wszystkie środki z emisji Obligacji zostaną wpłacone na Rachunek Emisji, przy czym:

- (i) refinansowanie obecnego zadłużenia finansowego w postaci Obligacji serii A (cel emisji, o którym mowa powyżej) ma nastąpić poprzez nabywanie przez Emitenta Obligacji serii A od obligatariuszy tych obligacji w celu ich umorzenia w zamian za wynagrodzenie (wierzytelność o zapłatę tego wynagrodzenia zwana będzie: „Wierzytelnością z Serii A”);
- (ii) dopuszcza się możliwość potrącenia wierzytelności Emitenta o zapłatę Ceny Emisyjnej z Wierzytelnościami z Serii A przysługującymi Subskrybentom (przypadek, w którym obligatariusz Obligacji serii A jest jednocześnie Subskrybentem);
- (iii) środki wpłacone na Rachunek Emisji w zakresie przekraczającym Próg Emisji („Kwota Zatrzymana”) zostaną przekazane Emitentowi po ziszczeniu się wszystkich poniższych warunków:
 - (a) po dokonaniu zmiany Warunków Emisji na podstawie pkt 9.2.8, polegającej na dodaniu do katalogu zabezpieczeń hipotek na Nieruchomościach Dodatkowych, tak aby suma wartości wszystkich nieruchomości, na których ustanowiono Hipotekę **była równa lub wyższa** Sumie Hipotecznej, przy czym dla potrzeb określenia wartości nowych Nieruchomości przyjmuje się wartość wskazaną w wycenie danej Nieruchomości Dodatkowej sporządzonej przez Rzeczoznawcę;
 - (b) po złożeniu sporządzonego dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej;
 - (c) po dostarczeniu Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń wypisów aktów notarialnych obejmujących sporządzone dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej oraz potwierdzeniu złożenia przez Emitenta i/lub Podmiot Zobowiązany wniosku o wpis Hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej;

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

(d) po dokonaniu cesji zwrotnej, o której mowa w pkt 9.4.3.

5.2. Próg emisji

- 5.2.1. Emitent przewiduje próg emisji w wysokości nie niższej niż **20.000.000,00 PLN** (dwadzieścia milionów złotych i 00/100) ("**Próg Emisji**") na podstawie art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 5.2.2. W przypadku nieosiągnięcia Progu Emisji, tj. złożenia przez inwestorów formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji w łącznej wartości nominalnej niższej niż Próg Emisji, emisja nie dochodzi do skutku, a dokonane wpłaty zwracane są inwestorom, którzy ich dokonali.

6. TRYB EMISJI

- 6.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.
- 6.2. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) ww. rozporządzenia.
- 6.3. Zapis na Obligacje lub przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji składa się na piśmie pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem pkt 6.4.
- 6.4. Zapis na Obligacje lub przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji mogą zostać złożone w formie elektronicznej.

7. DEPOZYT

- 7.1. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.
- 7.2. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osobom uprawnionym z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie. Obligacje zostaną następnie zarejestrowane w Depozycie.
- 7.3. Zapisanie Obligacji w Ewidencji nastąpi:
 - 7.3.1. po ustanowieniu zabezpieczeń przewidzianych w pkt 9.3 (*Weksel*);
 - 7.3.2. po sporządzeniu oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki, o których mowa w pkt 9.2.3(i) i po potwierdzeniu złożenia przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego odpowiednich wniosków wieczystoksięgowych o wpis Hipoteki;
 - 7.3.3. przed ustanowieniem pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż wskazane w pkt 7.3.1 i 7.3.2 powyżej), zgodnie z art. 28 ust. 2 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 8.1. Obligacje są zbywalne.
- 8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami Podmiotów Prowadzących Rachunki.

9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

9.1. Postanowienia ogólne

Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych z zastrzeżeniem pkt 7.3.

Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił Administratora odpowiednio:

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- 9.1.1. administratorem hipoteki dla hipotek w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem hipotek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla hipotek, o których mowa niniejszym pkt 9;
- 9.1.2. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż hipoteka, o której mowa w niniejszym pkt 9) i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.

Wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami, o której mowa powyżej, stanowi Załącznik Umowa AZ. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w umowie administrowania zabezpieczeniami, o której mowa w zdaniu poprzednim.

Obligacje będą zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.

9.2. Hipoteka na Nieruchomościach

Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej na Nieruchomościach („Hipoteka”).

9.2.1. Obciążenia

Na dzień podpisania Warunków Emisji Nieruchomości od nr 1 do nr 8 są obciążone hipoteką umowną do kwoty 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100) ustanowioną na zabezpieczenie Obligacji serii A – hipoteka ta wygaśnie po spłacie wierzytelności z Obligacji serii A, co stanowi jeden z celów emisji Obligacji, o którym mowa w pkt 5.1. Pozostałe Nieruchomości są wolne od obciążeń.

9.2.2. Wycena przedmiotu Hipoteki

- (i) Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Mariana Sierpińskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 1298), który sporządził operat szacunkowy w dniu 16 sierpnia 2024 r.;
- (ii) Nieruchomość 2 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;
- (iii) Nieruchomość 3 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;
- (iv) Nieruchomość 4 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;
- (v) Nieruchomość 5 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;
- (vi) Nieruchomość 6 została poddana wycenie przez Sławomira Karwackiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4056), który sporządził operat szacunkowy w dniu 19 sierpnia 2024 r.;

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- (vii) Nieruchomość 7 została poddana wycenie przez Annę Szymanek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 2983), który sporządził operat szacunkowy w dniu 27 czerwca 2024 r.;
- (viii) Nieruchomość 8 została poddana wycenie przez Annę Krawczyk, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 6799), który sporządził operat szacunkowy w dniu 06 września 2023 r.;
- (ix) Nieruchomość 9 została poddana wycenie przez Mariana Sierpińskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 1298), który sporządził operat szacunkowy w dniu 14 maja 2024r.;
- (x) Nieruchomość 10 została poddana wycenie przez Wojciecha Sokolnika, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3800), który sporządził operat szacunkowy w dniu 4 lipca 2024r.;
- (xi) Nieruchomość 11 została poddana wycenie przez Wojciecha Sokolnika, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3800), który sporządził operat szacunkowy w dniu 4 lipca 2024r.;
- (xii) wskazani wyżej rzeczoznawcy majątkowi zostali wybrani przez Emitenta jako podmioty dokonujące wyceny przedmiotów Hipoteki, ponieważ posiadają wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- (xiii) skróty powyższych wycen stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1, Załącznik nr 2, Załącznik nr 3, Załącznik nr 4, Załącznik nr 5, Załącznik nr 6, Załącznik nr 7, Załącznik nr 8, Załącznik nr 9, Załącznik nr 10 oraz Załącznik nr 11;**

Łączna wartość powyższych nieruchomości wynikająca z przywołanych powyżej wycen wynosi **27.216.000,00 PLN** (dwadzieścia siedem milionów dwieście szesnaście tysięcy złotych i 00/100).

9.2.3. Ustanowienie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń

- (i) Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczeń Podmiotów Zobowiązanych złożonych w formie aktu notarialnego, przy czym:
 - (a) treść tych oświadczeń powinna być zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń przed złożeniem tych oświadczeń;
 - (b) oświadczenia zostaną złożone najpóźniej w Dniu Przydziału, przy czym oświadczenia dla Nieruchomości 10 i Nieruchomości 11 zostaną złożone najpóźniej w terminie do dnia **5 października 2024 r.**;
 - (c) Emitent zobowiązany jest doręczyć Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń:
 - skany aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia – w Dniu Przydziału;
 - wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez Podmioty Zobowiązane;
- (ii) Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana do działów IV-tych ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości najpóźniej w terminie **12 (dwanaście) miesięcy** od Dnia Emisji, przy czym powyższy termin dla danej Nieruchomości Dodatkowej, która została objęta Hipoteką w trybie pkt 9.2.8 i 9.2.9, liczy się od dnia złożenia dla danej

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

Nieruchomości odpowiednio Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej lub Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej Bis.

9.2.4. Suma zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji, nie wyższej niż **27.000.000,00 PLN** (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100) („Suma Hipoteczna”).

9.2.5. Pierwszeństwo

Hipoteka będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, z zastrzeżeniem pkt 9.2.1.

9.2.6. Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

9.2.7. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Podmioty Zobowiązane złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu danej obciążonej Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty równej Sumie Hipotecznej, przy czym:

- (i) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
- (ii) przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniami, o których mowa w pkt 9.2.3(i) powyżej;
- (iii) Emitent zobowiązany jest doręczyć Administratorowi Zabezpieczeń wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia, w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez odpowiednie Podmioty Zobowiązane.

9.2.8. Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki – dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych

- (i) Na warunkach opisanych w niniejszym pkt 9.2.8 do katalogu zabezpieczeń hipotecznych mogą być dodawane Nieruchomości Dodatkowe;
- (ii) procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:
 - (a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w pkt (i) powyżej oraz
 - (b) wycenę danej Nieruchomości Dodatkowej sporządzoną przez Rzeczoznawcę;
- (iii) najpóźniej w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w pkt (ii) powyżej Administrator Zabezpieczeń:
 - (a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej,
 - (b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z pkt 9.2.8(ii) („Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany”);

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- (iv) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę od pkt (ii) powyżej;
- (v) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:
 - (a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
 - (b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
 - (c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
 - (d) wycena Nieruchomości Dodatkowej,zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie”. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;
- (vi) zmiana Warunków Emisji w szczególności sprowadza się do:
 - (a) wprowadzenia do definicji w pkt 2.1, nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (10, 11 itp.);
 - (b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki i tym miejsce trzeba będzie przywołać definicje wszystkich nieruchomości, w tym Nieruchomości Dodatkowej;
 - (c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji;
- (vii) w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia pkt 9.2.3 - 9.2.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej**”);
- (viii) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.8 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

9.2.9. Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki (inne przypadki niż określone w pkt 9.2.8 powyżej) - zwalnianie nieruchomości spod obciążenia hipotecznego i/lub dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych

- (i) Na warunkach opisanych w niniejszym pkt 9.2.9, Emitent może żądać zwolnienia spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez siebie Nieruchomości, przy czym – w zależności od okoliczności i opisanych niżej warunków:
- (a) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego może dotyczyć wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości - w tym drugim przypadku, po podziale danej Nieruchomości dotychczas obciążonej Hipoteką, część danej Nieruchomości zostanie zwolniona spod obciążenia Hipoteką, a pozostała część danej Nieruchomości pozostanie obciążona Hipoteką;
 - (b) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości będzie poprzedzone ustanowieniem hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej Bis lub też nie będzie wymagało ustanowienia takiej hipoteki;
- (ii) procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:
- (a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w pkt (i) powyżej;
 - (b) potwierdzenie (zawarte we wniosku, o którym mowa powyżej), iż wszystkie wyceny Nieruchomości są aktualne zgodnie z pkt 17.3;
 - (c) w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na nowej nieruchomości („**Nieruchomość Dodatkowa Bis**”), Emitent powinien dodatkowo załączyć:
 - wycenę Nieruchomości Dodatkowej Bis sporządzoną przez Rzeczoznawcę;
 - oświadczenie Emitenta, które potwierdzi na zasadach pro forma, iż po uwzględnieniu Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej Bis i uchyleniu Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, Wskaźnik Zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 1 (jeden);
 - (d) w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki nie będzie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, Emitent powinien załączyć oświadczenie, które potwierdzi na zasadach pro forma, iż po uwzględnieniu uchylenia Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, Wskaźnik Zabezpieczenia nie będzie wyższy niż 1 (jeden);
- przy czym dla potrzeb określenia wartości nowych Nieruchomości przyjmuje się wartość wskazaną w wycenie danej Nieruchomości Dodatkowej Bis sporządzonej przez Rzeczoznawcę;
- (iii) najpóźniej w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w pkt (ii) powyżej Administrator Zabezpieczeń:
- (a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej Bis,
 - (b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej Bis albo ziszczenia się warunku opisanego w pkt 9.2.9(ii)(d) powyżej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z pkt (ii) powyżej
(„**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**”);

- (iv) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej nowej Nieruchomości, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę od pkt (ii) powyżej;
- (v) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:
 - (a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
 - (b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
 - (c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
 - (d) wycena nowej Nieruchomości (w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis)zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie”. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;
- (vi) zmiana Warunków Emisji w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, w szczególności sprowadza się do:
 - (a) wprowadzenia do definicji w pkt 2.1, nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej Bis składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (10, 11 itp.);
 - (b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki oraz Nieruchomość Dodatkową Bis;
 - (c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej Bis jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji;a w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki nie będzie ustanawiana Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, wówczas zmiana Warunków Emisji będzie sprowadzać się w szczególności do usunięcia z definicji „Nieruchomości” danej Nieruchomości, która jest zwalniana spod obciążenia Hipoteką i uchylenia skrótu wyceny takiej Nieruchomości jako załącznika do Warunków Emisji;
- (vii) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej Bis oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej Bis na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia pkt 9.2.3 - 9.2.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej Bis**”);

- (viii) zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.9 może następować wielokrotnie, przy czym w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej Bis, wówczas taka zmiana dopuszczalna jest raz na 6 (sześć) miesięcy;
- (ix) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

9.2.10. Zmiana Warunków Emisji (inne przypadki niż określone w pkt 9.2.8 i 9.2.9 powyżej) – zwolnienie danej nieruchomości spod obciążenia hipotecznego z uwagi na wpłatę środków na Rachunek Powierniczy

- (i) Emitent może żądać zwolnienia spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez siebie całości lub części Nieruchomości w zamian za przekazanie odpowiednich środków pieniężnych na Rachunek Powierniczy na zasadach określonych poniżej;
- (ii) procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:
 - (a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w pkt (i) powyżej;
 - (b) potwierdzenie (zawarte we wniosku, o którym mowa powyżej), iż wszystkie wyceny Nieruchomości są aktualne zgodnie z pkt 17.3;
 - (c) projektu umowy z bankiem, na podstawie której ma być otwarty Rachunek Powierniczy uwzględniający warunki zwolnienia środków wpłaconych na Rachunek Powierniczy, o których mowa w pkt 9.5;
- (iii) najpóźniej w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w pkt (ii) powyżej Administrator Zabezpieczeń:
 - (a) dokona przeglądu powyższych dokumentów i zgłosi ewentualne uwagi do projektu umowy Rachunku Powierniczego pod kątem zgodności z warunkami określonymi w pkt 9.5;
 - (b) w przypadku braku dalszych zastrzeżeń potwierdzi Emitentowi, iż projekt umowy Rachunku Powierniczego jest akceptowalny dla Administratora Zabezpieczeń;
- (iv) po otwarciu Rachunku Powierniczego:
 - (a) egzemplarz podpisanej umowy Rachunku Powierniczego winien zostać przekazany Administratorowi Zabezpieczeń, który zweryfikuje czy treść podpisanej umowy jest zgodna z treścią uprzednio zaakceptowaną przez Administratora Zabezpieczeń w trybie pkt (iii)(b) powyżej – w przypadku pozytywnej weryfikacji Administrator Zabezpieczeń potwierdzi Emitentowi tę okoliczność;
 - (b) Emitent dokona przelewu środków na Rachunek Powierniczy w kwocie odpowiadającej wartości zwalnianej Nieruchomości (wynikającej z dotychczasowej wyceny albo zaktualizowanej wyceny, o której mowa w pkt (ii)(b) powyżej) („**Kwota Zasilenia**”) i na potwierdzenie powyższego przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wyciąg z Rachunku Powierniczego („**Zasilenie Rachunku Powierniczego**”);

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- (v) najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po Zasileniu Rachunku Powierniczego, Administrator Zabezpieczeń:
 - (a) dokona weryfikacji Zasilenia Rachunku Powierniczego;
 - (b) w przypadku braku zastrzeżeń, będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki do zmiany Warunków Emisji („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**”);
- (vi) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:
 - (a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
 - (b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
 - (c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie”. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;
- (vii) zmiana Warunków Emisji sprowadza się, w szczególności do usunięcia z definicji „Nieruchomości” danej Nieruchomości, która jest zwalniana spod obciążenia Hipoteką i usunięcia skrótu wyceny takiej Nieruchomości jako załącznika do Warunków Emisji;
- (viii) zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.10 może następować wielokrotnie;
- (ix) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.2.10 Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

9.2.11. Promesy

Dla przedsięwzięć deweloperskich, które mają być realizowane na Nieruchomościach od nr 7 do nr 9 oraz Nieruchomościach Dodatkowych i Nieruchomościach Dodatkowych Bis, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do wydawania zgód w rozumieniu art. 25 Ustawy Deweloperskiej na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia lub wydawania promes zawierających zobowiązanie do udzielenia takich zgód („**Zgody**”) na następujących warunkach:

- (i) powyższe Zgody będą wydawane na wniosek Emitenta kierowany do Administratora Zabezpieczeń, pisemny lub elektroniczny;
- (ii) Zgody będą wydawane dla całego danego przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i w dalszej kolejności dla poszczególnych lokali realizowanych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym w przypadku pierwszej Zgody w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego Emitent załączy do przedmiotowego wniosku:
 - (a) projekt prospektu informacyjnego wraz z wszelkimi niezbędnymi załącznikami w tym: projekt umowy deweloperskiej, harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, projekt zagospodarowania terenu,

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- (b) zestawienie lokali w danym przedsięwzięciu deweloperskim zawierające oznaczenie poszczególnych lokali wraz z ich powierzchnią oraz ich położenie w danym budynku;
- (iii) Emitent będzie zobowiązany niezwłocznie przekazywać Administratorowi Zabezpieczeń:
 - (a) przyjęty prospekt informacyjny dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, jak i jego dalsze aktualizacje;
 - (b) aktualizację zestawienia lokali dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego, o których mowa w pkt (ii)(b) powyżej;
- (iv) Zgody dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na:
 - (a) Nieruchomości 7 i Nieruchomości 8 (*Płońsk, Szkolna*) – będą mogły być wydawane nie wcześniej niż po upływie 12-go Okresu Odsetkowego;
 - (b) Nieruchomości 9 (*Mikołajki*) – będą mogły być wydawane nie wcześniej niż po upływie 8-go Okresu Odsetkowego;
 - (c) Nieruchomości Dodatkowej – będą mogły być wydawane nie wcześniej niż po upływie 8-go Okresu Odsetkowego;

Powyższe zasady wydawania zgód/promes stosuje się odpowiednio dla lokali niemieszkalnych realizowanych w ramach opisanych wyżej przedsięwzięć deweloperskich.

9.3. **Weksel**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie weksła własnego in blanco przez Emitenta („**Weksel Własny**”), przy czym:

- 9.3.1. Weksel Własny wraz z porozumieniem wekslowym („**Porozumienie Wekslowe**”) zostanie wystawiony w terminie do Dnia Przydziału;
- 9.3.2. Porozumienie Wekslowe upoważnia do uzupełnienia Weksła Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Porozumienie Wekslowe przewiduje między innymi, że:
 - (i) maksymalna kwota, na jaką mogą zostać wypełnione Weksle Własne łącznie nie może przekroczyć kwoty równej Sumie Hipotecznej;
 - (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła Własnego jest Data Zabezpieczenia;
 - (iii) Weksel Własny zawiera klauzulę „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”, oraz opatrzony jest pieczęcią firmy oraz poświadczony przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta;
- 9.3.3. każdorazowo po wypełnieniu Weksła Własnego, wystawionego na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji, Emitent wystawi, na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń, w terminie 21 dni od doręczenia Emitentowi otrzymania takiego żądania, dodatkowy weksel własny in blanco wraz z porozumieniem wekslowym (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Weksłem Własnym wraz Porozumieniem Wekslowym) stanowiący zabezpieczenie Obligacji, przy czym Porozumienie Wekslowe będzie

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

przewidywało, że suma kwot na wszystkich wystawionych wekslach własnych nie przekroczy kwoty równej Sumie Hipotecznej;

9.3.4. zaspokojenie z Weksła Własnego wraz z Porozumieniem Wekslowym będzie polegało na jego wypełnieniu zgodnie z Porozumieniem Wekslowym, przedstawieniu Weksła Własnego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;

9.3.5. ponadto, w dniu wystawienia Weksła Własnego Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej Sumie Hipotecznej, co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksła Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Weksła Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia oraz wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego.

9.4. **Cesja Wierzytelności z Rachunku Emisji**

Obligacje będą zabezpieczone cesją wierzytelności przysługujących Emitentowi z Rachunku Emisji na poniższych zasadach:

9.4.1. Ustanowienie Zabezpieczenia. Termin

- (i) Cesja nastąpi na podstawie umowy cesji zawartej przez Emitenta jako cedenta i Administratora Zabezpieczeń jako cesjonariusza, przy udziale Organizatora Emisji;
- (ii) Umowa, o której mowa powyżej zostanie podpisana najpóźniej w Dniu Przydziału (data pewna);

9.4.2. Zaspokojenie

Zaspokojenie nastąpi poprzez spłatę cedowanych wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

9.4.3. Cesja zwrotna

Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu wierzytelności z Rachunku Emisji do Emitenta po otrzymaniu sporządzonej dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej i potwierdzeniu złożenia przez Emitenta i/lub Podmiot Zobowiązany wniosku o wpis Hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej we właściwym sądzie.

9.4.4. Zwolnienie Kwoty Zatrzymanej z Rachunku Emisji

Kwota Zatrzymana zostanie przekazana Emitentowi przez Organizatora Emisji na rachunek bankowy Emitenta w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dokonania cesji zwrotnej, o której mowa w pkt 9.4.3 powyżej.

9.5. **Rachunek Powierniczy (zabezpieczenie przyszłe)**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez otwarcie rachunku powierniczego w rozumieniu art. 59 Prawa bankowego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. z dnia 23 października 2023 r. Dz.U. z 2023 r. poz. 2488 ze zm.), na który Emitent będzie mógł wpłacić środki pieniężne, o których mowa w pkt 9.2.10 („**Rachunek Powierniczy**”).

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

9.5.1. Ustanowienie Zabezpieczenia. Termin

- (i) Jeżeli Emitent podejmie decyzję o wszczęciu procedury zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.2.10, Rachunek Powierniczy zostanie otwarty na podstawie umowy zawartej co najmniej pomiędzy Emitentem jako posiadaczem rachunku i bankiem (ewentualnie przy udziale Administrator Zabezpieczeń), przy czym treść tej umowy winna uwzględniać warunki opisane w pkt 9.5.2 poniżej oraz być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń;
- (ii) Umowa, o której mowa powyżej zostanie podpisana najpóźniej w Dniu Wykupu.

9.5.2. Warunki zwolnienia Kwoty Zasilenia

Umowa Rachunku Powierniczego będzie przewidywać, co następuje:

- (i) w terminie **6 (sześciu) miesięcy** od dnia wpłaty przez Emitenta środków na Rachunek Powierniczy („**Okres Decyzji Emitenta**”) Emitent będzie miał prawo złożyć wniosek do Administratora Zabezpieczeń, aby Administrator Zabezpieczeń złożył do banku dyspozycję wypłaty środków znajdujących się na Rachunku Powierniczym:
 - (a) na rachunek bankowy Emitenta w przypadku, gdy w powyższym okresie nastąpi zmiana Warunków Emisji opisana w pkt 9.2.8, skutkująca dodaniem do katalogu zabezpieczeń Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej o wartości (określonej w aktualnej wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, zgodnie z pkt 17.3) równej Kwocie Zasilenia lub wyższej; albo
 - (b) na rachunek bankowy Agenta Płatniczego w celu przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji;
- (ii) w przypadku braku złożenia przez Emitenta, któregośkolwiek z powyższych wniosków w Okresie Decyzji Emitenta („**Brak Decyzji Emitenta**”), Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony złożyć do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy dyspozycję wypłaty tych środków na rachunek bankowy Agenta Płatniczego w celu realizacji wcześniejszego wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 14.2;
- (iii) niezależnie od powyższych warunków, w przypadku, gdy wszystkie Obligacje staną się wymagalne, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony złożyć dyspozycję do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy o wypłatę znajdujących się tam środków na rachunek bankowy Agenta Płatniczego w celu realizacji wykupu Obligacji i wówczas nie będzie zobowiązany do złożenia dyspozycji, o której mowa w pkt (i)(a) powyżej.

9.5.3. Zaspokojenie

Zaspokojenie nastąpi poprzez wypłatę środków znajdujących się na Rachunku Powierniczym na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń lub rachunki bankowe Obligatariuszy.

10. **ŚWIADCZENIA EMITENTA**

Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy polegających na:

- 10.1. wykupie Obligacji zgodnie z pkt 11-14, oraz
- 10.2. zapłacie Odsetek, zgodnie z pkt 15.

11. **WYKUP OBLIGACJI**

- 11.1. Z zastrzeżeniem pkt 11.2, wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- 11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 11 – 14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”) w następujących przypadkach:
- 11.2.1. na żądanie Obligatariusza, lub
 - 11.2.2. na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt 14.1 lub
 - 11.2.3. z mocy prawa, w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt 11.5 oraz 11.6.
- 11.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 11.4. Z zastrzeżeniem pkt 14 Warunków Emisji, wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.
- 11.5. Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.
- 11.6. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Wykup powinien nastąpić z dniem odpowiednio połączenia, podziału lub przekształcenia w rozumieniu K.s.h.
- 11.7. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu, przy czym poprzez wykupioną Obligację należy rozumieć Obligację, za którą Emitent uiszczył na rzecz Obligatariusza kwotę należną tytułem wykupu Obligacji, Premie (zdefiniowane w pkt 14), wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie).
- 11.8. Emitent jest zobowiązany zawiadomić KDPW oraz Agenta Płatniczego o wszystkich zdarzeniach związanych z wykupem Obligacji, na zasadach określonych w odpowiednich Regulacjach KDPW, w szczególności o wszelkich zdarzeniach związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji określonych w pkt 12-14 Warunków Emisji.
12. **WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA W ZWIĄZKU WYSTĄPIENIEM PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU**
- 12.1. **Podstawy Wcześniejszego Wykupu – brak wymogu uzyskaniu zgody Zgromadzenia Obligatariuszy**
- 12.1.1. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu innych niż wskazane w pkt 12.2 poniżej, każdy Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych poniżej:
- (i) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, na podstawie którego wnosi o wcześniejszy wykup („**Żądanie Wykupu**”); do Żądania Wykupu powinno zostać załączone Świadcstwo Depozytowe (w oryginale lub kopii poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza) potwierdzające, że składający Żądanie Wykupu jest Obligatariuszem;
 - (ii) po otrzymaniu Żądania Wykupu Emitent będzie zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od dnia otrzymania takiego żądania.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

12.1.2. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu wskazanych w pkt 12.2 poniżej dopuszczalnym jest, aby Żądanie Wykupu zostało złożone bez podjęcia Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup (zdefiniowanej w pkt 12.2 poniżej) pod warunkiem, iż Żądania Wykupu zostaną złożone przez Większość Obligatariuszy – w takim przypadku stosuje się pkt 12.1.1(i) i 12.1.1(ii) powyżej.

12.2 Podstawy Wcześniejszego Wykupu – konieczność uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy

Z zastrzeżeniem pkt 12.1.2 powyżej, w przypadku wystąpienia którejkolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu opisanych w:

- (i) pkt 13.7.1 (*Istotna zmiana działalności*);
- (ii) pkt 13.8 (*Orzeczenia i decyzje*);
- (iii) pkt 13.12 (*Zysk. Wskaźnik Zadłużenia*);
- (iv) pkt 13.13 (*Zajęcie majątku. Egzekucja*);
- (v) pkt 13.15.1 (*Rynek ASO Catalyst – termin*);
- (vi) pkt 13.16 (*Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default*);

Obligatariusze będą uprawnieni do złożenia Emitentowi żądanie wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu („**Żądanie Wykupu**”), dopiero po podjęciu przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na kierowanie przez Obligatariuszy w stosunku do Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji („**Uchwała ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup**”), na zasadach określonych poniżej:

- 12.2.1. po wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu Emitent niezwłocznie powiadamiania o tym Obligatariuszy;
- 12.2.2. niezależnie od obowiązku Emitenta, o którym mowa w pkt 12.2.1 powyżej, Uprawnieni Obligatariusze mogą żądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad obejmującym podjęcie Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup;
- 12.2.3. W przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie Uchwałę ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup, wówczas Emitent zawiadomi Obligatariuszy o podjęciu takiej uchwały niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 12.2.4. po publikacji Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup, zgodnie z pkt 12.2.3 powyżej, Obligatariusze będą upoważnieni do złożenia Żądania Wykupu, które powinno spełniać następujące warunki:
 - (i) Żądanie Wykupu ma być sporządzone w formie pisemnej oraz wskazywać zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, na podstawie którego Obligatariusz wnosi o wcześniejszy wykup Obligacji oraz Uchwałę ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup zawierającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - (ii) do Żądania Wykupu powinno zostać załączone Świadcstwo Depozytowe (w oryginale lub kopii poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza) potwierdzające, że składający Żądanie Wykupu jest Obligatariuszem.

12.3 Okres Naprawczy

Zdarzenia określone w przywołanych poniżej punktach nie będą stanowiły Podstaw Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od wystąpienia danego zdarzenia takie zdarzenie zostanie usunięte lub przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- 12.3.1. pkt 13.9.2 (Nieskuteczność zabezpieczeń);
- 12.3.2. pkt 13.11 (Obowiązki informacyjne);
- 12.3.3. pkt 13.13 (Zajęcie majątku. Egzekucja);
- 12.3.4. pkt 13.16 (Zadużenie Finansowe – klauzula cross-default).

13. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych niżej zdarzeń w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi Podstawę Wcześniejszego Wykupu.

13.1. Zwłoka Emitenta

Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi (art. 74 ust. 2 zd. pierwsze Ustawy o Obligacjach).

13.2. Opóźnienie Emitenta

Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 (trzy) dni (art. 74 ust. 2 zd. drugie Ustawy o Obligacjach).

13.3. Regulowanie zobowiązań

- 13.3.1. Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- 13.3.2. Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna wartość przekracza **20%** (dwadzieścia procent) Kapitałów Własnych, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza **60** (sześćdziesiąt) dni; lub
- 13.3.3. Jakiegokolwiek z powyższych zdarzeń wystąpi w stosunku do **Poręczyciela**.

13.4. Postępowanie upadłościowe, naprawcze lub restrukturyzacyjne

- 13.4.1. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu:
 - (i) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o stwierdzenie niewypłacalności Emitenta, lub
 - (ii) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, lub
 - (iii) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- 13.4.2. odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach, o których mowa w pkt 13.4.1 powyżej; lub
- 13.4.3. zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa w pkt 13.4.1 powyżej; lub
- 13.4.4. Emitent podejmie jakąkolwiek czynność mającą na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

13.4.5. zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta; lub

13.4.6. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność.

13.5. Kontrola

Nastąpi Utrata Kontroli.

13.6. Rozwiązanie. Przeniesienie siedziby

13.6.1. Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała odpowiedniego organu Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub

13.6.2. wystąpi jakkolwiek z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych; lub

13.6.3. podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Przydziału.

13.7. Istotna zmiana działalności. Zaprzestanie działalności

Emitent:

13.7.1. dokona istotnej zmiany przedmiotu prowadzonej przez siebie podstawowej działalności, lub

13.7.2. zaprzestanie prowadzenia podstawowej faktycznej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić.

13.8. Orzeczenia i decyzje

Po Dniu Emisji zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta świadczenia lub świadczeń, którego/których kwota przewyższa jednostkowo lub łącznie **15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100)** lub jej równowartość w innej walucie wg średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w jakimkolwiek dniu przed dokonaniem wykupu ostatniej z Obligacji.

13.9. Zabezpieczenia i przedmiot zabezpieczenia

13.9.1. Zabezpieczenia Obligacji przewidziane w pkt 9 nie zostaną ustanowione w terminach i na zasadach szczegółowo tam określonych (odnosi się to także do terminów na złożenie oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki, oświadczeń o poddaniu się egzekucji, kolejności zaspokojenia z danego przedmiotu zabezpieczenia oraz niedopuszczalności istnienia innych obciążeń); lub

13.9.2. Którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 9 Warunków Emisji, stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnie; lub

13.9.3. Emitent lub inny podmiot będący stroną umowy ustanawiającej zabezpieczenie naruszy postanowienia którejkolwiek z umów zabezpieczeń, o których mowa w pkt 9 Warunków Emisji, lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych w takich umowach/aktach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu obowiązywania danego zabezpieczenia.

13.10. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

13.11. Obowiązki informacyjne

Nie zostaną przekazane Obligatariuszom sprawozdania, informacje lub Aktualizacje Wycen, o których mowa w pkt 17, na zasadach i w terminach tam wskazanych.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

13.12. Zysk. Wskaźnik Zadłużenia

Na którymkolwiek Dzień Weryfikacji:

- 13.12.1. nie zostanie wykazany przez Emitenta zysk netto, przy czym wartość przedmiotowego zysku obliczana jest na dany Dzień Weryfikacji za okres ostatnich 12 (dwunastu) miesięcy kończący się w danym Dniu Weryfikacji; lub
- 13.12.2. Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż **1,2** (jeden i dwie dziesiąte), przy czym dopuszczalnym jest, aby jeden raz (tj. w jednym Dniu Weryfikacji) Wskaźnik Zadłużenia przekroczył wartość **1,2** (jeden i dwie dziesiąte) z tym zastrzeżeniem, iż w ramach tego przekroczenia Wskaźnik Zadłużenia nie może jednak osiągnąć wyższej wartości niż **1,35** (jeden i trzydzieści pięć setnych),

przy czym:

- 13.12.3. pierwsza weryfikacja kowenantów, o których mowa w pkt 13.12.1 i 13.12.2 powyżej nastąpi na Dzień Weryfikacji przypadający na **31 grudnia 2024 r.**;
- 13.12.4. gdy Emitent będzie zobowiązany sporządzać skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z art. 55-63d Ustawy o Rachunkowości, wówczas weryfikacja kowenantów, o których mowa w pkt 13.12.1 i 13.12.2 powyżej będzie następować w oparciu o skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta i wynikające z tych sprawozdań wartości zysku netto, Kapitałów Własnych i Zadłużenia Finansowego Netto ustalonych dla Grupy Emitenta.

13.13. Zajęcie majątku. Egzekucja

Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub zostanie udzielone przez sąd zabezpieczenie na majątku Emitenta, w tym hipoteka przymusowa lub zastaw skarbowy, co do roszczeń, których wartość przewyższa jednostkowo lub łącznie **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100).

13.14. Udzielanie finansowania dłużnego

Emitent:

- 13.14.1. udzieli pożyczki lub jakiegokolwiek innej formy finansowania dłużnego, lub
 - 13.14.2. udzieli gwarancji lub poręczenia (w tym wekslowego), lub
 - 13.14.3. ustanowi na swoim majątku zabezpieczenie zobowiązania;
- odpowiednio na rzecz lub za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, jeśli łączna ich wartość przekroczy **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100).

13.15. Rynek ASO Catalyst

- 13.15.1. W terminie **6 (sześć) miesięcy** od Dnia Emisji, Obligacje nie zostały wprowadzone do notowań na Rynku ASO Catalyst; lub.
- 13.15.2. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, zostaną one wykluczone z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

13.16. Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default

Zadłużenie Finansowe Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej **5.000.000,00 PLN** (pięć milionów złotych i 00/100) lub równowartość tej kwoty w innej walucie wg średniego kursu wymiany walut opublikowanego przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego w jakimkolwiek dniu przed dokonaniem wykupu ostatniej z Obligacji:

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

13.16.1. stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności wskutek żądania złożonego przez wierzyciela Zadłużenia Finansowego, lub

13.16.2. nie zostanie spłacone w terminie płatności.

13.17. Oświadczenia i zapewnienia

Treść jakichkolwiek oświadczeń lub zapewnień składanych przez Emitenta lub podmioty ustanawiające zabezpieczenia Obligacji, w Warunkach Emisji lub innych dokumentach związanych z emisją Obligacji, w tym w którymkolwiek dokumencie dotyczącym ustanowienia zabezpieczenia określonego w pkt 9 Warunków Emisji, lub powtórzonych lub uznanych za powtórzone zgodnie z jakimkolwiek dokumentem sporządzonym zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, okaże się w istotnym zakresie nieprawdziwa, niepełna lub nierzetelna, w jakimkolwiek czasie.

13.18. Cel emisji

Emitent przeznaczy środki z Obligacji niezgodnie z celem emisji Obligacji opisanym w pkt 5.

13.19. Zysk. Wyплаты na rzecz wspólników

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji zostanie dokonana jakakolwiek wypłata z tytułu uczestnictwa w Emitencie, w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów/akcji lub nabycia udziałów/akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub zwrotu pożyczek, za wyjątkiem wypłaty do **50%** zysku netto osiągniętego w poprzednim roku sprawozdawczym.

13.20. Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

13.20.1. w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia złożenia stosownego żądania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż **28 (dwadzieścia osiem) dni** po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

13.20.2. w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

13.21. Pożyczki Podporządkowane

Nastąpi spłata jakiegokolwiek Pożyczki Podporządkowanej przed Oczekiwany Termin Spłaty Pożyczki jeżeli wskutek spłaty danej Pożyczki Podporządkowanej Wskaźnik Zadłużenia będzie miał wartość wyższą niż **1,00 (jeden)**, co zostanie obliczone na podstawie ostatniego udostępnionego sprawozdania finansowego lub raportu finansowego, o których mowa w pkt 17, z zastrzeżeniem zdania następnego. Jeżeli po dniu na jaki ostatnie sprawozdanie lub raport zostały sporządzone, o których mowa w zdaniu poprzednim, została wypłacona dywidenda, wówczas dane wynikające z przedmiotowego sprawozdania lub raportu wykorzystywane do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia na potrzeby niniejszego punktu powinny uwzględniać wartość wypłaconej dywidendy.

13.22. Kwota Zatrzymana

W terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni nie zostaną spełnione warunki do wypłaty Kwoty Zatrzymanej określone w pkt 5.1.2(iii).

13.23. Wskaźnik Zabezpieczenia

W jakimkolwiek dniu w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu wartość Wskaźnika Zabezpieczenia będzie wyższa niż 1 (jeden), z zastrzeżeniem zdania następnego. Zdarzenie opisane powyżej nie

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

będzie stanowić Podstawy Wcześniejszego Wykupu jeżeli w terminie **3 (trzech) miesięcy** od dnia publikacji Aktualizacji Wyceny zgodnie z pkt 17.3 (okres naprawczy), takie zdarzenie zostanie usunięte lub przestanie trwać, w zależności od okoliczności.

14. OBOWIĄZKOWY WCZEŚNIEJSZY WYKUP. WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

14.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji na następujących zasadach:

- 14.1.1. w celu przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu:
- (i) kwotowo jaka część Należności Głównej będzie podlegać wykupowi (musi to być kwota wyrażona w pełnych złotych) oraz
 - (ii) dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”), przy czym Dzień Wcześniejszego Wykupu musi przypadać na Dzień Płatności Odsetek;
- 14.1.2. zawiadomienie winno być wysłane do wszystkich Obligatariuszy nie później niż **12 (dwanaście) Dni Roboczych** przed Dniem Wcześniejszego Wykupu;
- 14.1.3. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w odniesieniu do każdej Obligacji:
- (i) tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi, wskazanej w zawiadomieniu opisanym w pkt 14.1.1;
 - (ii) Odsetek naliczonych od wykupowanej części Należności Głównej wyliczonych zgodnie z pkt 14.2 Warunków Emisji oraz
 - (iii) premii ustalonej zgodnie z poniższą tabelą („**Premia**”):

Premia obliczana jako procent tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi	Numer Okresu Odsetkowego, w którym dokonywany jest wcześniejszy wykup
2,0%	1 – 4
1,5%	5 – 6
1,0%	7 - 8
0,5%	9 - 10
0,0%	11 – 16

14.2. Obligatoryjny częściowy przedterminowy wykup – Amortyzacja

14.2.1. W przypadku:

- (i) ustanowienia Rachunku Powierniczego i Zasilenia Rachunku Powierniczego oraz
 - (ii) Braku Decyzji Emitenta w Okresie Decyzji Emitenta
- (powyższe pojęcia zdefiniowane w pkt 9.2.10(iv)(b) oraz 9.5)

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

Emitent będzie zobowiązany dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji za Kwotę Zasilenia („**Kwota Amortyzacji**”) w dniu przypadającym na 12-sty Dzień Roboczy po upływie Okresu Decyzji Emitenta („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”);

- 14.2.2. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w odniesieniu do każdej Obligacji:

- (i) **części Należności Głównej** z każdej niewykupionej Obligacji, w kwocie obliczonej zgodnie z poniższym wzorem:

$$\text{Kwota Wykupu} = \frac{\text{Kwota Amortyzacji}}{L}$$

gdzie:

L – oznacza liczbę wszystkich niewykupionych Obligacji na Dzień Ustalenia Praw przed tym Dniem Wcześniejszego Wykupu;

Kwota Wykupu – oznacza kwotę wykupu z Należności Głównej każdej Obligacji, zaokrągloną w dół do pełnego złotego;

- (ii) **Odsetek** naliczone od każdej wykupywanej części Należności Głównej zgodnie z pkt 15; oraz
- (iii) **Premii** zgodnie z tabelą z pkt 14.1.3 powyżej.

15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

15.1. Płatność Odsetek

- 15.1.1. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 15.1.2. Jeżeli Obligacje wykupowane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu, wówczas Odsetki za Okres Odsetkowy, w trakcie którego dokonywany jest wykup Obligacji, płatne są również w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 15.1.3. Jeżeli w danym Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupowi podlega jedynie część Należności Głównej Obligacji, wówczas Odsetki należne od wykupywanej części Należności Głównej danej Obligacji płatne są również w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 15.1.4. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w Pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

15.2. Naliczanie Odsetek

- 15.2.1. Odsetki będą naliczane dla każdej Obligacji od Należności Głównej, odrębnie za każdy Okres Odsetkowy.
- 15.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu pierwszego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Okresy Odsetkowe zostały wskazane w tabeli w pkt 1.12.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

15.3 Wysokość Odsetek

Wysokość Odsetek od Obligacji za dany Okres Odsetkowy będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times SP \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP - oznacza Stopę Procentową;

N - oznacza Należność Główną dla jednej Obligacji;

LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji liczba dni ulega odpowiedniemu skróceniu);

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

15.4 Odsetki za opóźnienie

Odsetki za opóźnienie naliczane będą w wysokości maksymalnych odsetek za opóźnienie w rozumieniu art. 481 K. c.

15.5 Ustalanie Stopy Procentowej

15.5.1. W Warunkach Emisji dla potrzeb ustalania Stopy Procentowej:

Brak Zezwolenia	oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika, wskutek czego jego stosowanie jest niemożliwe;
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji GPW lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma pkt 15.5.10, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa;
Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego	oznacza regułę, zgodnie z którą data do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą;
Korekta	oznacza wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 15.5.8, dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR;

Ogłoszenie Końca Publikacji	oznacza wydanie przez administratora danego wskaźnika lub podmiot go nadzorujący oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik;
Podmiot Wyznaczający	oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
Rozporządzenie BMR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 ze zm.;
Spread Korygujący	oznacza wartość równą spreadowi korygującemu opublikowanemu przez Bloomberg Index Services Limited (lub przez jego następcę wskazanego lub wybranego przez ISDA) dla zamiany WIBOR na WIRON (dostosowany do terminu odpowiadającego Właściwemu Tenorowi);
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt 15.5.3 poniżej;
WIBOR	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR wyznaczany przez GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, wyrażony w punktach procentowych w skali roku;
WIRON	oznacza wskaźnik referencyjny WIRON wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) dla terminu O/N, wyrażony w punktach procentowych w skali roku;
WIRON Indeks Jednostkowy	oznacza wskaźnik wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę);
Właściwy Tenor	oznacza 3M;

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <p>Wskaźnik Alternatywny</p> | <p>oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z pkt 15.5.6 – pkt 15.5.14, który zastępuje WIRON lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach; opisanych w Warunkach Emisji oraz zgodnie z Rozporządzeniem BMR (w zakresie, w jakim to ma zastosowanie).</p> |
|-------------------------------------|---|
- 15.5.2. Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi Stopa Bazowa powiększona o Marżę.
 - 15.5.3. W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Płatniczy ustali wysokość Stopy Bazowej. **Stopa Bazowa będzie równa** wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
 - 15.5.4. Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji, lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia.
 - 15.5.5. Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Płatniczego, zgodnie z pkt 15.5.6(i), jako stopa składana WIRON, w oparciu o WIRON Indeks Jednospodstawowy, a jeśli nie będzie on dostępny, w oparciu o WIRON, przy czym w każdym przypadku zostanie powiększona o Spread Korygujący.
 - 15.5.6. W przypadku, gdy wartość WIRON Indeks Jednospodstawowy ani WIRON, nie mogą być ustalone w danym Dniu Roboczym w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIRON Indeks Jednospodstawowy lub WIRON lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIRON Indeks Jednospodstawowy lub WIRON:
 - (i) WIRON zostanie zastąpiony Wskaźnikiem Alternatywnym skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie) ustaloną przez Agenta Płatniczego, zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od (a) do (c):
 - (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;
 - (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;
 - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna wyznaczana przez Narodowy Bank Polski.
 - (ii) Obliczenia Stopy Bazowej będą dokonywane zgodnie z odpowiednio stosowaną metodą opisaną w pkt 15.5.10(ii) z uwzględnieniem Spreadu Korygującego zgodnie z pkt 15.5.5.
 - 15.5.7. Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia, WIRON lub odpowiednio Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.
 - 15.5.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

zasadami:

- (i) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w pkt 15.5.6(i)(a) oraz pkt 15.5.6(i)(b) powyżej:
 - (a) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (b) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 15.5.6(i)(a) oraz w pkt 15.5.6(i)(b) powyżej, Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 15.5.6(i)(c) powyżej:
 - (a) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (b) mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 60 miesięcy przed: dniem, w którym wskaźnik zastępowany przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia;
 - biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 15.5.9. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIRON (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.
- 15.5.10. Dla obliczenia Stopy Bazowej w oparciu o WIRON albo WIRON Indeks Jednospodstawowy albo Wskaźnik Alternatywny, stosuje się następujące zasady:
- (i) jeśli będzie dostępny WIRON Indeks Jednospodstawowy, wtedy stopa składana WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW oznacza stopę składaną WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$SW = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/d$$

Index_koniec oznacza wartość WIRON Indeks Jednospodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);

Index_start wartość WIRON Indeks Jednospodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

d oznacza liczbę dni kalendarzowych pomiędzy datą Index_koniec (wyłącznie) a datą Index_start (włącznie);

Wartość SW zaokrąglamy do [5] miejsca po przecinku.

(ii) jeśli nie będzie dostępny WIRON Indeks Jednospodstawowy, stopa składana WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW oznacza stopę składaną WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$SW = \left[\prod_{i=1}^{d_0} \left(1 + \frac{RFR_i \times n_i}{365} \right) - 1 \right] \times \frac{365}{d}$$

RFR_i oznacza wartość WIRON dla dnia referencyjnego i (data wskaźnika);

n_i oznacza długość okresu obowiązywania WIRON dla dnia „i”, tj. liczba dni kalendarzowych pomiędzy Dniem Roboczym „i”, a bezpośrednio przypadającym po nim kolejnym Dniem Roboczym;

i oznacza każdy Dzień Roboczy w okresie rozpoczynającym się 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień) i kończący się w Dniu Roboczym przypadającym na 6 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień);

d oznacza liczbę dni obowiązywania Stopy Bazowej dla danego Okresu Odsetkowego (suma n_i dla i opisanych powyżej);

d₀ dla danego Okresu Odsetkowego oznacza liczbę dni „i”;

Wartość SW zaokrąglamy do [5] miejsca po przecinku.

Jeśli w danym Dniu Roboczym nie jest dostępna wartość WIRON, wtedy używamy wartość WIRON z poprzedniego Dnia Roboczego;

- 15.5.11. Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 15.5.12. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 15.5.7 WIRON lub Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego.
- 15.5.13. Jeżeli Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 15.5.14. Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej wybrany – zgodnie z pkt 15.5.6 - 15.5.14 - Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 16.1 Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 16.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 16.3 Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
- 16.4 W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana w następujący sposób:
- 16.4.1. w pierwszej kolejności na odsetki za opóźnienie,
 - 16.4.2. następnie Odsetki od Obligacji,
 - 16.4.3. kwoty należne tytułem wykupu Obligacji (w tym premie),
- w każdym przypadku płatności na rzecz każdego z Obligatariuszy zostaną dokonane proporcjonalnie do liczby posiadanych przez niego Obligacji.
- 16.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent spowoduje, iż do czasu całkowitego wykupu wszystkich Obligacji będą udostępniane Obligatariuszom sprawozdania finansowe, raporty finansowe, inne dokumenty i informacje na zasadach określonych poniżej, przy czym jeżeli z obowiązujących w danym czasie przepisów dla spółek, których instrumenty dłużne notowane są na Rynku ASO Catalyst wynikają inne terminy przekazywania sprawozdań finansowych, Emitent dostarczy Obligatariuszom sprawozdania finansowe w terminach określonych zgodnie z tymi przepisami.

17.1 Roczne sprawozdania finansowe Emitenta

- 17.1.1. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta będą sporządzane i udostępniane Obligatariuszom w terminie **120 (sto dwadzieścia) dni** od dnia zakończenia danego roku obrotowego Emitenta, za który sporządzane są dane sprawozdania finansowe, przy czym do sprawozdania finansowego, o którym mowa powyżej zostanie załączone oświadczenie Zarządu Emitenta zawierające informacje:
- (i) o wartościach Zadłużenia Finansowego Netto, Kapitałów Własnych, Pożyczek Podporządkowanych, Wskaźnika Zadłużenia oraz wartości zysku netto wygenerowanego przez Emitenta za okres ostatnich 12 (dwunastu) miesięcy kończący się w danym Dniu Weryfikacji;
 - (ii) czy wyliczony Wskaźnik Zadłużenia znajduje się w zakresie dopuszczalnym przez Warunki Emisji;
 - (iii) czy wyliczony Wskaźnik Zabezpieczenia znajduje się w zakresie dopuszczalnym przez Warunki Emisji
- („Oświadczenie Zarządu”).
- 17.1.2. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego, o którym mowa w pkt 17.1.1 powyżej, będzie udostępniana Obligatariuszom w terminie **30 (trzydziestu) dni**

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

od dnia jej sporządzenia, ale w każdym przypadku nie później niż do **31 sierpnia danego roku**.

17.2 Półroczne raporty finansowe

Półroczne raporty finansowe Emitenta za pierwsze półrocze kalendarzowe będą sporządzane i udostępniane Obligatariuszom w formie tabel i oświadczeń podpisanych przez Zarząd Emitenta, w terminie **120** (sto dwadzieścia) dni od zakończenia danego półrocza kalendarzowego i będą zawierały co najmniej:

- 17.2.1. bilans, rachunek zysków i strat, dodatkowe informacje i objaśnienia zawierające kompletne dane o zobowiązaniach warunkowych i pozabilansowych;
- 17.2.2. Oświadczenie Zarządu.

17.3 Wyceny

Emitent zobowiązany jest do aktualizacji wycen poszczególnych przedmiotów Hipoteki w stosunku do wycen, których skróty stanowią załączniki do niniejszych Warunków Emisji, przy czym:

- 17.3.1. przez aktualizację wyceny rozumie się sporządzenie przez Rzeczoznawcę dla danej nieruchomości nowej wyceny lub potwierdzenie przez Rzeczoznawcę aktualności ostatniej udostępnionej wyceny („**Aktualizacja Wyceny**”);
- 17.3.2. Emitent jest zobowiązany pozyskać i udostępniać Obligatariuszom Aktualizację Wyceny dla danej nieruchomości w terminie 2 (dwóch) tygodni od upływu okresu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia sporządzenia dla danej nieruchomości dotychczas obowiązującej i udostępnionej Obligatariuszom wyceny (lub jej aktualizacji).

17.4 Sposób udostępniania dokumentów

Powyższe dokumenty będą udostępniane Obligatariuszom poprzez ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

17.5 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta

Zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci wydrukowanej do Agenta Dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

17.6 Przypadek naruszenia

W sytuacji gdy wystąpi przypadek naruszenia zobowiązań z Obligacji, Warunków Emisji lub innych dokumentów związanych z emisją Obligacji, skutkujący lub stanowiący podstawę do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, wskazany w treści Warunków Emisji lub wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Emitent poinformuje o tym Obligatariuszy niezwłocznie, najpóźniej w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia ustalenia lub wystąpienia takiego zdarzenia.

18. ZAWIADOMIENIA

18.1 Zawiadomienia do Obligatariuszy i Emitenta

- 18.1.1. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez:
 - (i) ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; lub

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

- (ii) zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami Rynku ASO Catalyst), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).
- 18.1.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności, zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane Emitentowi na jego adres wskazany na wstępie Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 18.1.3 i 18.1.4 poniżej.
- 18.1.3. Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Emitenta. O każdej zmianie adresu Emitent zobowiązany jest poinformować wszystkich Obligatariuszy, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 18.1.4. Dopuszczalne jest przesyłanie:
 - (i) do Emitenta przez Obligatariuszy zawiadomień za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: p.stachelek@novdom.pl, g.chmielewski@novdom.pl oraz novdom@novdom.pl;
 - (ii) do Obligatariuszy przez Emitenta zawiadomień za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy wskazane Emitentowi przez danego Obligatariusza na piśmie,jeżeli w zakresie danego zawiadomienia Warunki Emisji tak stanowią.
- 18.2 **Zawiadomienia do Agenta Płatniczego i Agenta Emisji**
 - 18.2.1. Emitent będzie doręczać Agentowi Płatniczemu wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego wykonywania przez Agenta Płatniczego swoich zadań, tj. w szczególności informacji:
 - (i) mogących mieć wpływ na wysokość lub termin wykonywania świadczeń z Obligacji;
 - (ii) o złożeniu przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - (iii) o złożeniu przez Obligatariusza Żądania Wykupu;
 - 18.2.2. Emitent zobowiązuje się przekazywać Agentowi Płatniczemu wymienione powyżej informacje niezwłocznie po ich powzięciu w pierwszej kolejności w formie skanu na adres poczty elektronicznej, a następnie w formie pisemnej na adresy wskazane w pkt 18.2.4;
 - 18.2.3. Wszelkie zawiadomienia do Agenta Emisji powinny być dokonywane poprzez doręczenie osobiste, listem poleconym, pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną na następujący adres:
NWAI Dom Maklerski SA
ul. Nowy Świat 64
00-357 Warszawa
e-mail: AE@nwai.pl
 - 18.2.4. Wszelkie zawiadomienia do Agenta Płatniczego powinny być dokonywane poprzez doręczenie osobiste, listem poleconym, pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną na następujący adres:
NWAI Dom Maklerski SA
ul. Nowy Świat 64
00-357 Warszawa
e-mail: WE@nwai.pl.

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

19.1. Postanowienia ogólne

- 19.1.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.
- 19.1.2. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się na warunkach określonych w niniejszym pkt 19 oraz w Ustawie o Obligacjach (w szczególności w przepisach Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach).

19.2. Uchwały. Większości

- 19.2.1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie:
 - (i) Postanowień Kwalifikowanych:
 - (a) zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy – w przypadku Obligacji nie wprowadzonych na Rynek ASO Catalyst;
 - (b) wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy – w przypadku Obligacji wprowadzonych na Rynek ASO Catalyst;
 - (ii) innej zmiany Warunków Emisji niż w zakresie Postanowień Kwalifikowanych – zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
 - (iii) obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
 - (iv) innej niż wymienione w pkt (i) - (iii) powyżej, w tym w szczególności Uchwały ws. Zgody na Wcześniejszy Wykup – wymagają bezwzględnej większości głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym:
 - (a) „bezwzględna większość” oznacza więcej niż połowa głosów oddanych;
 - (b) do ogólnej puli głosów oddanych zalicza się głosy „za”, „przeciwko”, jak i głosy „wstrzymujące się”;
 - (c) do głosów oddanych nie wlicza się głosów nieważnych.
- 19.2.2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

19.3. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy. Termin zwołania

- 19.3.1. Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji („Uprawnieni Obligatariusze”) mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia przedstawienia Emitentowi stosownego żądania.
- 19.3.2. Uprawnieni Obligatariusze składają żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy do Emitenta za pośrednictwem poczty elektronicznej zgodnie z pkt 18.1.4(i), załączając Świadcstwo Depozytowe („Żądanie Zwołania Zgromadzenia”).
- 19.3.3. W terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania Żądania Zwołania Zgromadzenia, Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta swoje oświadczenie określające liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z Grupy Emitenta („Oświadczenie o Grupie Emitenta”).
- 19.3.4. Jeżeli po uwzględnieniu informacji zawartych w Oświadczeniu o Grupie Emitenta, okaże się, iż Żądanie Zwołania Zgromadzenia zostało złożone przez Obligatariuszy reprezentujących co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, wówczas Emitent niezwłocznie opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta,

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

ale nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia otrzymania Żądania Zwołania Zgromadzenia.

19.3.5. Emitent w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia otrzymania Żądania Zwołania od Uprawnionych Obligatariuszy zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż **21 (dwadzieścia jeden) dni** po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

19.3.6. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanych porządku obrad i miejscu składania Świadczeń Depozytowych. Ogłoszenie może zawierać również inne informacje konieczne do podjęcia przez Obligatariuszy decyzji o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Data ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

19.4. Brak formalnego zwołania

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania

19.5. Miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy. Udział

19.5.1. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

19.5.2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, przy czym powinny być zapewnione co najmniej następujące warunki:

- (i) dwustronna komunikacja w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- (ii) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

19.5.3. W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy.

19.6. Quorum

19.6.1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

19.6.2. Zarząd zobowiązany jest złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy Oświadczenie o Grupie Emitenta.

20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

20.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy oraz Agent Dokumentacyjny działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta jakichkolwiek świadczeń z Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta

Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu w brzmieniu z dnia 5 września 2024 r.

w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

- 20.2 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
- 20.3 Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.
- 20.4 Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o Obligacjach.
- 20.5 W trybie art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach przewiduje się możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia nowych obligacji emitowanych przez Emitenta.
- 20.6 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy postanowieniami Warunków Emisji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.

21. ZAŁĄCZNIKI

- 21.1 Załącznik Umowa AZ – wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami;
- 21.2 Załącznik nr 1 - skrót wyceny Nieruchomości 1;
- 21.3 Załącznik nr 2 - skrót wyceny Nieruchomości 2;
- 21.4 Załącznik nr 3 - skrót wyceny Nieruchomości 3;
- 21.5 Załącznik nr 4 - skrót wyceny Nieruchomości 4;
- 21.6 Załącznik nr 5 - skrót wyceny Nieruchomości 5;
- 21.7 Załącznik nr 6 - skrót wyceny Nieruchomości 6;
- 21.8 Załącznik nr 7 - skrót wyceny Nieruchomości 7;
- 21.9 Załącznik nr 8 - skrót wyceny Nieruchomości 8;
- 21.10 Załącznik nr 9 - skrót wyceny Nieruchomości 9;
- 21.11 Załącznik nr 10 - skrót wyceny Nieruchomości 10;
- 21.12 Załącznik nr 11 - skrót wyceny Nieruchomości 11.

Przasnysz, 5 września 2024 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:

Podpisano
elektronicznie
Andrzej Dabrowski
2024-09-05

Imię i nazwisko:

Andrzej Dabrowski – Prezes Zarządu

Podpis:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej
Sosnowski
Data: 2024.09.05 12:05:56 CEST

Imię i nazwisko:

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu

5. Kopia wyceny przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonanej przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny**Nieruchomość 1:**

	<p><i>HMS Spółka cywilna</i> <i>Halina i Marian Sierpiński</i> 11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11b tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpiński@wp.pl</p>	 <p>PODPIS ZAUFANY MARIAN STANISŁAW SIERPIŃSKI 21.08.2024 13:17:54 (GMT+2) Dokument Elektroniczny w postaci skrótu podpisany zaufanym</p>
<p style="text-align: right;">Dok. Nr ZP-MI 02/38/2024</p>		
OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI (KW OL1M/00023411/9 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)		
Oznaczenie nieruchomości: NIEZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA Działka gruntu Nr 203/1 (obręb 1. Mikołajki, Bp)		
Adres: MIKOŁAJKI – Pl. Wolności (pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)		
Cel wyceny: WYCENA dla POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY		
Właściciel nieruchomości: NOVDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu (KRS 0000266103)		
Powierzchnia działki Nr 203/1 (obręb 1. Mikołajki, Bp, KW 23411) : - 0,2964 ha.		
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI: W_R = 4 559 000,00 zł, (słownie – cztery miliony pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych złotych).		
		
		
Autor operatu: mgr inż. Marian Sierpiński – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPIB Nr 1298 Data opracowania: 16 sierpnia 2024 roku.		

Nieruchomość 2:

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis przedmiotu wyceny</i>	Nieruchomość lokalowa nr 1, położona w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury 15B, Powierzchnia lokalu niemieszkalnego - 109,5 m ² . Lokal niemieszkalny wchodzący w skład szacowanej nieruchomości lokalowej jest położony w budynku wielolokalowym, czterokondygnacyjnym, na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji).
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla optymalnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	677.000 PLN (słownie: sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)
<i>Data sporządzenia operatu</i>	19 sierpnia 2024
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego 

Nieruchomość 3:

4

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa jako przedmiot prawa własności, składająca się z lokalu niemieszkalnego nr 3, o łącznej powierzchni 70,21m², usytuowanego w budynku wielolokalowym oznaczonym numerem 15B, położonym w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury, wraz z prawem współwłasności ułamkowej części i wspólnych części budynku.

Dla nieruchomości lokalowej, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu Wydział IV Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta numer OS1P/00048564/1.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. lokalu niemieszkalnego, jako przedmiotu prawa własności oraz współwłasności nieruchomości gruntowej i wspólnych części budynku (nieruchomość lokalowa).

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, jako przedmiotu prawa własności, dla optymalnego sposobu użytkowania, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**3.1 Podstawa formalna**

Zamawiającym wycenę jest Nodom sp. Z o.o. z siedzibą w Przasnyszu. Podstawą formalną wykonania wyceny jest zlecenie z dnia 09.08.2024r.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z dnia 11 stycznia 2023r, w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2023 poz. 344, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii, z dnia 5 września 2023r, w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz. 1832),
- Międzynarodowe Standardy Wyceny, wydanie polskie, Warszawa 2005r,

Przasnysz 19 sierpnia 2024

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis przedmiotu wyceny</i>	Nieruchomość lokalowa nr 3, położona w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury 15B, Powierzchnia lokalu niemieszkalnego -70,21 m ² . Lokal niemieszkalny wchodzący w skład szacowanej nieruchomości lokalowej jest położony w budynku wielolokalowym, czterokondygnacyjnym, na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji).
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla optymalnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa</i>	435.000 PLN (słownie: czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych)
<i>Data sporządzenia operatu</i>	19 sierpnia 2024
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego 


Nieruchomość 4:

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 4185m ² , niezabudowana, położona w Przasnyszu, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działki numer: 584/44, 584/45, numer Księgi Wiczysej OSIP/00050649/8.
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa własności, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości</i>	841.000 PLN (słownie: osiemset czterdzieści jeden tysięcy złotych)
<i>Data sporządzenia operatu szacunkowego</i>	19.08.2024r
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego: 


Nieruchomość 5:

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 5017m ² , niezabudowana, położona w Sierakowie, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działka numer: 203/36, numer Księgi Wieczystej OS1P/00065049/0.
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości</i>	444.000 PLN (słownie: czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych)
<i>Data sporządzenia operatu szacunkowego</i>	19.08.2024r
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego: 

Nieruchomość 6:

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 18173m ² , niezabudowana, położona w Sierakowie, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działka numer: 208, numer Księgi Wieczystej OS1P/00065265/0.
<i>Cel wyceny</i>	Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.
<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości</i>	1.609.000 PLN (słownie: jeden milion sześćset dziewięć tysięcy złotych)
<i>Data sporządzenia operatu szacunkowego</i>	19.08.2024r
<i>Autor operatu szacunkowego</i>	Sławomir Karwacki Podpis rzeczoznawcy majątkowego: 

Nieruchomość 7:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
prawa własności
nieruchomości gruntowej

Miejscowość	Płońsk
Powiat/gmina	płoński
Powierzchnia gruntu	4 329 m kw.
Nr działki	2628/4
Nr księgi wieczystej	PL1L/00065480/2
Ulica	Szkołna nr 47
Sąd prowadzący kw.	Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Przeznaczenie gruntu	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu na dzień oględzin i cen na dzień wyceny	<p align="center">1 807 000 zł</p> <p>słownie: jeden milion osiemset siedem tysięcy złotych</p>
Operat wykonała, podpis i pieczęć	 <p>Anna Szymanek – upr. nr 2983</p>
Miejsce i data sporządzenia operatu	Warszawa, 27 czerwca 2024 r.

Nieruchomość 8:

Operat szacunkowy – nieruchomość gruntowa – Płońsk ul. Szkolna, DZ. 2628/7

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Lokalizacja	województwo: mazowieckie powiat: płoński Płońsk ul. Szkolna obręb: 0217 Działka nr 2628/7 o pow. 899 m ²
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 2628/7 o pow. 899 m ² , położona w Płońsku przy ul. Szkolnej, w obrębie 0217, powiat płoński, województwo mazowieckie. Dla nieruchomości założona jest Księga Wieczysta nr PL1L/00066587/9 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płońsku.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla potrzeb zabezpieczenia hipotecznego obligacji.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość nieruchomości wraz ze wskazaniem rodzaju wartości	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej</p> <p>WR = 690 000 zł</p> <p>słownie: sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	06.09.2023r.
Data na którą określono wartość nieruchomości	06.09.2023r.
Autor operatu szacunkowego:	<p>Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Anna Krawczyk uprawnienia zawodowe nr 6799</p> 



Krawczyk Anna Rzeczoznawca Majątkowy upr. 6799, Przasnysz, ul. Rolnicza 2A, kom. 508 662 807

Nieruchomość 9:

	<i>HMS Spółka cywilna</i> <i>Halina i Marian Sierpiński</i> 11-700 MRĄGOWO Ławica 11b, tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpiński@poczta.onet.pl	 PODPIS ZAUFANY MARIAN STANISŁAW SIERPIŃSKI 21.08.2024 11:19:03 [GMT+2] Dokument stworzony elektronicznie podpisem zaufanym
Dok. Nr ZP-MI 01/05/2024		
OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI (KW OL1M/00040610/2 i KW OL1M/00023721/8 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)		
Oznaczenie nieruchomości: ZESPÓŁ NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH Działki gruntu Nr 382/13, 382/14, 382/15 i 382/16 (obręb 1. Mikołajki, Ps III – Ps IV) oraz prawo użytkowania wieczystego działek Nr 415/1, 415/2 i 415/3 (obręb 1. Mikołajki, Bp)		
Adres: MIKOŁAJKI – ul. Orzyszowa (pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)		
Cel wyceny: WYCENA dla POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY oraz ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI KREDYTODAWCY		
Właściciel nieruchomości: NOVDOM 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu (KRS 000902940)		
Powierzchnia działek Nr 382/13 – 382/16 (obręb 1. Mikołajki, Ps III – Ps IV, KW 40610) : - 0,7094 ha, Powierzchnia działek Nr 415/1 – 415/3 (obręb 1. Mikołajki, Bp, KW 23721 – u.w.) : - 0,3781 ha.		
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI opisanej w KW 40610: $W_R = 9\,117\,000,00$ zł, (słownie – dziewięć milionów sto siedemnaście tysięcy złotych).		
WARTOŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI opisanej w KW 23721: $W_{UW} = 4\,889\,000,00$ zł, (słownie – cztery miliony osiemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).		
		
 		
Autor operatu: mgr inż. Marian Sierpiński – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPIB Nr 1298		
Data opracowania: 14 maja 2024 roku.		

Nieruchomość 10 i 11



RiW – NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o.
10-546 Olsztyn, ul. Kajki 7/6, tel. 89 5425827

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowej położonej w Olsztynie przy ul. Kawki
obejmującej działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140.

Wyceny dokonał:
Wojciech Sokolnik



Olsztyn, 4 lipca 2024 r.

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Olsztynie przy ul. Kawki, obejmująca działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00012599/5. Zakresem wyceny objęto prawo własności do działek gruntowych.

II. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej w celu ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia emisji obligacji.

III. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.

3.1. Podstawy formalne wyceny:

- Zamawiający – Novdom Spółka z o.o., 06-300 Przasnysz ul. Żwirki i Wigury 15B/2
- Wykonawca – RIW-NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o., 10-546 Olsztyn ul. Kajki 7/6.

3.1. Wykorzystane przepisy prawne i normy zawodowe:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- Normy Zawodowe PFSRM.

3.2. Źródła danych merytorycznych:

- Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Urząd Miasta Olsztyna – Ewidencja gruntów i budynków.
- Urząd Miasta Olsztyna – informacja o przeznaczeniu nieruchomości.
- Urząd Miasta Olsztyna – Rejestr cen oraz akty notarialne.
- Oględziny nieruchomości.

IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

Data sporządzenia wyceny – 04.07.2024 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 04.07.2024 r.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 01.07.2024 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 01.07.2024 r.

Działka nr 255/7

$W = 5864 \text{ m}^2 \times 477,89 \text{ zł/m}^2 = 2\,802\,346,96 \text{ zł}$

Przyjęto: **2 802 000 zł**

Słownie: **dwa miliony osiemset dwa tysiące złotych**

Działka nr 255/8

$W = 8861 \text{ m}^2 \times 477,89 \text{ zł/m}^2 = 4\,234\,583,29 \text{ zł}$

Przyjęto: **4 235 000 zł**

Słownie: **cztery miliony dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych**

IX. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej ma swoje odzworowanie w obecnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Jest to poziom zbliżony do cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej może posłużyć dla potrzeb ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia emisji obligacji.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Wycena może zostać wykorzystana jedynie do celu określonego w operacie szacunkowym.
3. W operacie szacunkowym uwzględniono w pełni stan faktyczny i prawny zastany w czasie przeprowadzania lustracji.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Operat ten nie może być publikowany w całości lub w części bez zgody jego autora.
6. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji.
7. Określona wartość nie zawiera podatku VAT.



Signature Not Verified

Dokument podpisany
przez Maciej Sosnowski 8
Data: 2024-09-05
12:06:54 CEST

6. Kopia umowy z administratorem hipoteki, administratorem zastawu, administratorem zabezpieczeń lub bankiem – reprezentantem



Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Administrator Zabezpieczeń”)

i

„NOVDOM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Emitent”)

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	7
3.	OŚWIADCZENIA STRON	7
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA.....	8
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	9
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	11
7.	WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY	12
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	13
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
10.	ZAWIADOMIENIA	15
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
12.	ZAŁĄCZNIKI	17

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta w formie elektronicznej przez i pomiędzy:

(I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”), reprezentowaną przez:

Pana Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

(II) spółką pod firmą **Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu**, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, kapitał zakładowy: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Emitent**”), reprezentowaną przez:

Andrzeja Dąbrowskiego – Prezesa Zarządu

Macieja Sosnowskiego – Członka Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent planuje wyemitować do 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) zabezpieczonych obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100) („**Obligacje**”);
- (B) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Dokumentacyjny lub Organizator Emisji

oznacza spółkę pod firmą NWAI Dom Maklerski Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000304374, REGON: 141338474, NIP: 5252423576, kapitał zakładowy: 1.711.043,00 PLN (milion siedemset jedenaście tysięcy czterdzieści trzy złote i 00/100), opłacony w całości;

Cesja

oznacza cesję wierzytelności przysługujących Emitentowi z Rachunku Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji)

Doradca Prawny

oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Agenta Emisji;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Grupa Emitenta	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
Hipoteka	oznacza hipotekę umowną łączną, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach do najwyższej sumy zabezpieczenia <u>równej</u> łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji, nie wyższej niż 27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100) („Suma Hipoteczna”);
Instrukcje Egzekucyjne	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone w formie pisemnej lub równoważnej, według wzoru stanowiącego <u>Załącznik nr 1 (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej)</u> , a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: <ul style="list-style-type: none"> (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji, (iii) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;
Instrukcja Szczegółowa	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone w formie pisemnej lub równoważnej, zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „Instrukcja Szczegółowa” oznacza którąkolwiek z nich;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.6;
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550, ze zm.);
Nieruchomości	oznacza następujące nieruchomości: <ul style="list-style-type: none"> (i) nieruchomość niezabudowaną stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203/1, położoną w Mikołajkach, o powierzchni 0,2964 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1M/00023411/2;

- (ii) lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 1, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00048484/6;
- (iii) lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 3, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00048564/1;
- (iv) nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych 584/44 i 584/45, położone w Przasnyszu przy ul. Dworskiej, o łącznej powierzchni 0,4185 ha, dla których Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00050649/8;
- (v) nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203/36, położoną w Sierakowie, o powierzchni 0,5017 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00065049/0;
- (vi) nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 208, położoną w Sierakowie, o powierzchni 1,8173 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00065265/0;
- (vii) nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 2628/4, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,4329 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00065480/2;
- (viii) nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 2628/7, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,0899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00066587/9;
- (ix) nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych 382/13, 382/14, 382/15 oraz 382/16, położoną w Młagowie, o łącznej powierzchni 0,7094 ha, dla której Sąd Rejonowy w Młagowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1M/000C40610/2

oraz inne nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji zgodnie z Warunkami Emisji;

Obligacje

ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

Obligatariusz

oznacza każdą osobę lub podmiot, której prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, lub – w odniesieniu do Rachunku Zbiornego – każdą osobę lub podmiot wskazaną przez posiadacza Rachunku Zbiornego jako osobę lub podmiot uprawnioną

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, działającą w odniesieniu do Warunków Emisji i Obligacji przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, zwaną/zwaną dalej indywidualnie „**Obligatariuszem**”, przy czym przez:

- (i) „Rachunek Papierów Wartościowych” rozumie się rachunek papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o Obrocie;
- (ii) „Rachunek Zbiorczy” rozumie się rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

Obligatariusze Instruujący oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a „**Obligatariusz Instruujący**” oznacza którąkolwiek z takich osób;

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji oznacza – w związku z ustanawianiem Hipoteki - oświadczenia odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych ustanawiających Hipotekę na Nieruchomości o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki (w zakresie w jakim odpowiednio dana Nieruchomość jest własnością danego Podmiotu Zobowiązanego lub dany Podmiot Zobowiązany jest użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości), co do zobowiązań wynikających z Obligacji, złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do maksymalnej kwoty równej Sumie Hipotecznej;

Podmioty Zobowiązane oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek zabezpieczenie Obligacji;

Skorygowana Wartość Obligacji oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem łącznej aktualnej wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty z Grupy Emitenta;

Suma Hipoteczna ma znaczenie nadane w definicji „Hipoteka”;

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);

Ustawa o Obrocie oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);

Ustawa o Rachunkowości oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.);

Warunki Emisji lub WEO oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

Weksel oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta, który będzie mógł być uzupełniony przez Administratora Zabezpieczeń maksymalnie do kwoty równej Sumie Hipotecznej, a ponadto Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej Sumie Hipotecznej, co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

przedmiotowego weksla oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z weksla;

Wierzytelności

oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;

Zabezpieczenia

oznaczają łącznie Cesję, Hipotekę oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji i Weksel, a Zabezpieczenie oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;

Zawiadomienie

ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i);

Zawiadomienie o Egzekucji

oznacza zawiadomienie, o którym mowa w pkt 5.6, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 (Wzór zawiadomienia o egzekucji).

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust administratorem zabezpieczeń dla wszystkich Zabezpieczeń oraz powierza BSWW Trust wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia Umowy:

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

- 3.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy włączającej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.2.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.2.5. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

- 3.3.1. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wykluczające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach;
- 3.3.2. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.3.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych;
- 3.3.5. przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakkolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z przedmiotów Zabezpieczenia; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 4.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaze wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którekolwiek Zabezpieczenia;
- 4.3. nie później niż w terminie **7 (siedmiu)** Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaze Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Podmioty Zobowiązane zobowiązań z tytułu Zabezpieczeń, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

- 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
 - 4.5. niezwłocznie umożliwi Administratorowi Zabezpieczeń wgląd w siedzibie Emitenta, do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń, po uprzednim ustaleniu terminu dokonania tych czynności z Administratorem Zabezpieczeń, lub przekaże Administratorowi Zabezpieczeń na jego żądanie poświadczane kopie ww. dokumentów;
 - 4.6. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
 - 4.7. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
 - 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
 - 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
 - 4.9.1. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - 4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie w formie pisemnej takie zmiany potwierdzone przez notariusza za zgodność z oryginałem
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
 - 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
 - 5.1.2. wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
 - 5.1.3. dokonania innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności, niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;
- 5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu Instrukcji Egzekucyjnych oraz Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:
 - 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
 - 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

- (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie”);
 - (ii) Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora lub kancelarii act Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokacki, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska <https://actlegal.com/pl/> lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e- mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora i wykażą swój status Obligatariusza - wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności.
- 5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu,
- 5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;
- 5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50% Skorygowanej Wartości Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do uiszczenia środków na pokrycie wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1, kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

- 5.10. W zakresie weryfikacji czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji, Administrator będzie się opierał na informacjach z powszechnego rejestru prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dostępnego pod adresem: <https://data.kdpw.pl/oth/rze/info/>.
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.
- 5.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa.

6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
 - 6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
 - 6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8;
 - 6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:
 - (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
 - (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;
 - (c) należność główna z Obligacji;
 - (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji.
 - (iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;
 - 6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.
- 6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

- 7.1.1. za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń – wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości [REDAKTOWANE] za cały okres obowiązywania Umowy;
- 7.1.2. za sporządzanie i wystawianie Zgód (w rozumieniu Warunków Emisji) w wysokości [REDAKTOWANE] za każdą Zgodę;
- 7.1.3. wynagrodzenia dodatkowego powiększonego o ewentualne koszty, należne za dokonywanie wszelkich czynności związanych z administrowaniem Zabezpieczeniami Obligacji, z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości [REDAKTOWANE]

7.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w:

- 7.2.1. pkt 7.1.1 płatne będzie z góry, w terminie **14 (czternaście) dni** od daty otrzymania przez Emitenta wystawionej faktury VAT – faktura ta zostanie wystawiona w dniu zawarcia Umowy.
- 7.2.2. pkt 7.1.2 będzie płatne miesięcznie z dołu w terminie **7 (siedmiu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury; za Zgody wystawione w danym miesiącu Administrator Zabezpieczeń będzie wystawiał fakturę w kolejnym miesiącu;
- 7.2.3. pkt 7.1.3 będzie płatne miesięcznie z dołu w terminie **7 (siedmiu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury; pierwsza faktura zostanie wystawiona z tego tytułu w miesiącu kalendarzowym następującym bezpośrednio po miesiącu, w którym Administrator Zabezpieczeń podjął czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń.

7.3. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt 7.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

7.4. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym pkt 7, Emitent:

- 7.4.1. niezwłocznie na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie udokumentowane koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członków jego organów, doradców, pełnomocników, agentów lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Osoba Chroniona”) zgodnie z Umową, w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatków związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Zabezpieczeń, w zakresie niezbędnym do:

- (i) wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy; lub
- (ii) dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń,

z wyłączeniem kosztów lub wydatków poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej, łącznie w wysokości nie większej niż 10 % wartości nominalnej Obligacji;

- 7.4.2. naprawi szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek niedokonania lub opóźnienia w dokonaniu zapłaty takich kosztów lub wydatków, z wyłączeniem szkód poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej.

7.5. Opłata skarbową, opłaty rejestracyjne oraz podobne podatki i opłaty, które mogą być należne w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. Emitent zwolni

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Administradora Zabezpieczeń z odpowiedzialności, w tym z obowiązku zapłaty kar pieniężnych związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty.

8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

8.1. Administrator Zabezpieczeń:

- 8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;
- 8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;
- 8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za działania lub zaniechania zgodne z Umową, w tym zgodne z Instrukcją Wązącą, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Warunkami Emisji;
- 8.1.4. nie ponosi odpowiedzialności za wszczęcie egzekucji z Zabezpieczeń zgodnie z Umową, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Warunkami Emisji oraz przepisami prawa;
- 8.1.5. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności,

w każdym wypadku z wyłączeniem winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa.

8.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za:

- 8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
- 8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
- 8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;
- 8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.

8.3. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania przedmiotów Zabezpieczeń, a swoją wiedzę o tych przedmiotach będzie opierać na oświadczeniach Emitenta i podmiotów ustanawiających Zabezpieczenia oraz stosownych operatach szacunkowych lub wycenach sporządzonych w języku polskim lub angielskim lub tłumaczonych przysięgłe na język polski lub angielski.

8.4. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.

8.5. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 10-krotności otrzymanego

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną wskutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie.

- 8.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 8.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**”), które te działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzająca lub stwierdzająca zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług znajdowało uzasadnienie – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 8.7.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 8.7.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 8.7.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.
- 8.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo
- 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi do dnia **31 grudnia 2024 roku**, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30-dniowego** okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1 (za pełny pierwszy rok pełnienia funkcji Administratora Zabezpieczeń).
- 9.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.
- 9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności większości Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do większości Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:

- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;
- 9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
- (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
 - (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.5.1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.6. W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Agenta Emisji i Obligatariuszy, a następnie:
- 9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń
- w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.

10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

- 10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-bsww.com
sebastian.sury@actlegal-bsww.com
sekretariat@actlegal-bsww.com

10.1.2. dla Emitenta:

„NOVDOM” sp. z o.o.

adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz

e-mail: p.stachelek@novdom.pl
m.ludwiczak@novdom.pl

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2. Umowy.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

11.1.1. Strony i Agent Emisji mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym współnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Emisji może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.

11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Agent Emisji, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.

11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany Umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauszula salwatoryjna

11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. Forma zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w formie elektronicznej w rozumieniu art. 78¹ § 1 i 2 k.c.

11.8. Data zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w dniu złożenia podpisów przez ostatnią ze Stron.

12. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

12.1. Załącznik nr 1 – wzór Instrukcji Egzekucyjnej;

12.2. Załącznik nr 2 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania – wzór Instrukcji Egzekucyjnej

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

Od: ☐ jako "Obligatariusz"
Data: ☐
Do: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „Administrator Zabezpieczeń”
Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii B („Obligacje”) wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia ☐ sierpnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii B ("Warunki Emisji")

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 9 Warunków Emisji, składamy instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadcstwa depozytowego] potwierdzającego status Obliga:ariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z następujących Zabezpieczeń Obligacji: ☐ w drodze [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy uczestniczyć w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia poczynane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza:

Podpis:.....

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik:

[Dokument depozytowy wystawiony przez Depozytariusza] / [Świadcstwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie]

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Załącznik nr 2 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Zawiadomienie

Od: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „**Administradora Zabezpieczeń**”
Data: [•]
Do: „NOVDOM” sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu jako „**Emitent**”
Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii B („**Obligacje**”) wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [•] sierpnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii B („**Warunki Emisji**”) w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu [•] sierpnia 2024 r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („**Umowa Administrowania**”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia w drodze [•].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: [•]

Stanowisko: [•]

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM” sp. z o.o.

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:

Imię i
nazwisko:

Stanowisko:



Andrzej Dąbrowski

Prezes Zarządu

Podpis:

Imię i
nazwisko:

Stanowisko:



Maciej Sosnowski

Członek Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

Imię i
nazwisko:

Stanowisko:

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Stanisław Marek
Bągiński
Data: 2024.08.21 7:25:16 CEST

Stanisław Bągiński

Prezes Zarządu

7. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Zabezpieczeń	Oznacza spółkę pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, pełniącą funkcję administratora wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji
Agent Płatniczy, Organizator Emisji	Oznacza spółkę pod firmą NWA I Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000304374, REGON: 141338474, NIP: 5252423576,
ASO, Alternatywny System Obrotu	Oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW
Autoryzowany Doradca	Oznacza autoryzowanego doradcę w rozumieniu § 18 ust. 1 Regulaminu ASO
Catalyst, ASO Catalyst, Rynek ASO Catalyst	Oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Data Dokumentu Informacyjnego	Oznacza dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego tj. 21.02.2025 roku
Dokument Informacyjny	Oznacza niniejszy dokument informacyjny sporządzony dnia 21.02.2025 roku
Dzień Płatności Odsetek	Oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego wskazany w tabeli w pkt 1.12 Warunków Emisji Obligacji lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	Oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji
Dzień Ustalenia Praw	Oznacza 5 (piąty) Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW – inny najpóźniejszy dzień określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW, w którym najpóźniej może zostać określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, jeżeli zgodnie z

	obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim będzie mógł być wyłącznie dzień przypadający wcześniej niż piąty Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, za wyjątkiem: a) złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu (zgodnie z definicją z Warunków Emisji), kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu; b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się od odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Ma znaczenie nadane w pkt 15.5.1 Warunków Emisji Obligacji tj. 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma pkt 15.5.10 Warunków Emisji Obligacji, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa
Dzień Wcześniejszego Wykupu	Oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji Obligacji tj. dzień ustalony zgodnie z pkt 11 – 14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu
Dzień Wykupu	Oznacza dzień wskazany w pkt 1.9 Warunków Emisji Obligacji tj. 26 sierpnia 2028 roku
Emitent, Spółka	Oznacza spółkę pod firmą NOVDOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (słownie: <i>sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100</i>)
GPW, Giełda Papierów Wartościowych	Oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego

	przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312
KDPW, Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych	Oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
KNF, Komisja, Komisja Nadzoru Finansowego	Oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
KSH, Kodeks Spółek Handlowych	Oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych
Próg Emisji	Znaczenie nadane w pkt 5.2.1. wysokość nie niższa niż 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych i 00/100)
Kwota Zatrzymana	Ma znaczenie nadane w pkt 5.1.2. (iii) Warunków Emisji Obligacji tj. pozostałe środki na Rachunku Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji) w łącznej przekraczającej Próg Emisji, które zostaną przekazane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta, po spełnieniu warunków wskazanych w pkt. 5.1.2. (iii) Warunków Emisji Obligacji
Marża	Ma znaczenie nadane w pkt 1.11 Warunków Emisji Obligacji tj. marża w wysokości 4,85 (słownie: <i>cztery i 85/100</i>) punktów procentowych w skali roku
Należność Główna	Oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji określonej w pkt 1.4 Warunków Emisji Obligacji, pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji
Nieruchomość Dodatkowa	Oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.2.8 Warunków Emisji Obligacji zostanie objęta Hipoteką (zgodnie z definicją Warunków Emisji) oraz (ii) stanowi własność podmiotu z Grupy Emitenta (zgodnie z definicją Warunków Emisji) lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta
Obligacje	Oznacza obligacje serii B wyemitowane przez spółkę pod nazwą Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będące przedmiotem wprowadzenia na rynek Catalyst ASO
Obligatariusz	Oznacza: (i) osobę, na której rzecz Obligacje są zapisane w Ewidencji (zgodnie z definicją Warunków Emisji), (ii) osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji (zgodnie z definicją Warunków Emisji), (iii) posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych (zgodnie z

	definicją Warunków Emisji), na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy (zgodnie z definicją Warunków Emisji) przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki	Oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 1.11 i pkt 15 Warunków Emisji Obligacji
Okres Odsetkowy	Oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia, w rozumieniu definicji z Warunków Emisji Obligacji) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy kolejny okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), daty Okresów Odsetkowych zostały określone w tabeli w pkt 1.12 Warunków Emisji Obligacji
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa
PLN	Jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Podmiot Prowadzący Rachunek	Oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego (w rozumieniu definicji z Warunków Emisji Obligacji) lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych (w rozumieniu definicji z Warunków Emisji Obligacji), na którym zarejestrowane są Obligacje
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza którekolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji
Postanowienie Kwalifikowane	Ma znaczenie nadane w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach
Prawo restrukturyzacyjne	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne
Prawo upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
Regulamin ASO, Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu	Oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
Regulacje KDPW	Oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW
RPP	Oznacza Radę Polityki Pieniężnej
Rozporządzenie BMR	Oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014)

Rozporządzenie Prospektowe, Rozporządzenie 2017/1129	Oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenie 596/2014	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Rzeczoznawca	Oznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach rozdziału 1 działu V Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.
Stopa Bazowa	Ma znaczenie nadane w pkt 15.5.3 tj. stawka referencyjna równa wartości wskaźnika WIBOR dla okresu 3 miesięcznego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej (w rozumieniu definicji z Warunków Emisji Obligacji)
Stopa Procentowa	Oznacza zmienną stopę procentową ustaloną zgodnie z pkt 15.5, w oparciu o którą będą naliczane Odsetki
Ustawa o Obligacjach	Oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach
Ustawa o Obrocie	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi
Ustawa o Ofercie	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lipca 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn
Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji	Oznacza warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego