DOKUMENT INFORMACYJNY

OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ

NOVDOM SP. Z O. O.

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A 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: 25 kwietnia 2022 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., 20.000 (słownie: *dwadzieścia tysięcy*) obligacji na okaziciela serii A 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:	20.000
Rodzaj:	Zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji:	Seria A
Jednostkowa wartość nominalna:	1.000,00 PLN
Termin wykupu:	2 grudnia 2024 roku
Kod nadany w ramach depozytu KDPW:	NOD1224

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 Dokumencie 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 ... 8

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 25

1. Oświadczenie Emitenta ... 25

IV. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu 26

1. Cel emisji ... 26

2. Wielkość emisji ... 26

3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych ... 26

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 ... 26

5. Warunki wykupu ... 28

6. Warunki wypłaty oprocentowania ... 30

7. Wysokość i forma zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia . 32

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 ... 36

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 ... 38

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 ... 39

11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione ... 39

12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi dokumentem informacyjnym ... 39

V. Dane o emitencie ... 45

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 45

2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony 45

3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent 45

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 46

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 46

6. Krótki opis historii Emitenta 46

7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia 47

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 47

9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego 47

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 48

11. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 48

12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej 48

13. Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy: 50

a. Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta 50

b. Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta, ... 51

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) 51

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 52

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 57

16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym 57

17. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta 57

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 57

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 58

20. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym 58

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 58

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 59

23. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta 60

a. Zarząd Emitenta 60

b. Rada Nadzorcza 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 73

VI. Sprawozdania finansowe 74

1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2020 74

2. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2020 89

3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2020 124

4. Sprawozdanie z działalności Emitenta za rok 2020 129

5. Sprawozdanie finansowe Emitenta za 1 połowę 2021 roku 146

VII. Informacje dodatkowe 185

VIII. Załączniki 186

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta 186

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 193

3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Dokumentem Informacyjnym 203

4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych 211

5. Kopia wyceny przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonanej przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny 244

6. Kopia umowy z administratorem hipoteki, administratorem zastawu, administratorem zabezpieczeń lub bankiem – reprezentantem 249

7. Definicje i objaśnienia skrótów 271

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 osiągane 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 sytuacje 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 od kilku lat mamy do czynienia z ciągłym i bardzo wyraźnym wzrostem cen mieszkań. Wynika to przede wszystkim z faktu jednoczesnego wzrostu wynagrodzeń oraz stosunkowej łatwości w dostępie do kredytów hipotecznych, co pozwalało na łatwy zakup własnego mieszkania. Z drugiej strony za znaczną część popytu odpowiadały zakupy inwestycyjne, które stanowiły alternatywę dla niskooprocentowanych lokat bankowych. Pojawienie się pandemii spowodowało, że w ostatnich dwóch latach tendencje popytowe się nasiliły z powodu obniżenia stóp procentowych do rekordowo niskich poziomów przy jednoczesnym dużym wzroście inflacji. Jednakże, ze względu na silną presję inflacyjną w drugiej połowie roku 2021 Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl podnoszenia stóp procentowych. W roku 2022 przewidywane są kolejne podwyżki stóp procentowych, co prawdopodobnie przełoży się na dostępność kredytową oraz efektywność regulowania zobowiązań już istniejących. To w konsekwencji może skutkować niższym popytem na mieszkania. Ponadto, w związku z wybuchem wojny wywołanym najazdem zbrojnym Rosji na Ukrainę, w krótkim okresie czasu zmianie uległa globalna sytuacja gospodarcza, która na Datę Dokumentu Informacyjnego dynamicznie się zmienia. Wraz z nałożonymi na Rosję sankcjami oraz niepewnością na rynkach gospodarczych, prognozowane są negatywne konsekwencje dla globalnej gospodarki. Mimo to, na Datę Dokumentu Informacyjnego, z uwagi na dynamicznie rozwijającą się sytuację, nie da się przewidzieć skutków konfliktu wywołanego przez państwo rosyjskie.

Ryzyko związane z niezrealizowaniem prac przez podwykonawców

Emitent nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z 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 sytuacje 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 obrana 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

Ogólna sytuacja makroekonomiczna związana między innymi z sytuacją pandemiczną na świecie ma silny wpływ na obecną sytuację na rynkach finansowych, co silnie skorelowane jest z koniunkturą panującą na rynku nieruchomości, czyli docelowym sektorem, na którym funkcjonuje Emitent. 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. Ewentualna niestabilność na rynkach światowych, w tym wahania cen surowców, zmienność kursów walutowych oraz rosnąca inflacja mogą negatywnie odbić się na poziomie osiąganych przez Emitenta

przychodów, a także na poziomie kosztów realizacji projektów Emitenta i jego kosztów finansowych. Negatywna zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności niekorzystne zmiany stopy wzrostu PKB, stopy inflacji i bezrobocia, oraz dochodu rozporządzalnego mogą generować ryzyko dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej i realizacji jego celów strategicznych, a także jego aktualnej sytuacji finansowej, co może wpłynąć na zdolność Emitenta do regulowania płatności z tytułu odsetek od Obligacji. W związku z wybuchem wojny wywołanym najazdem zbrojnym Rosji na Ukrainę, w krótkim okresie czasu zmianie uległa globalna sytuacja gospodarcza, która na Datę Dokumentu Informacyjnego dynamicznie się zmienia. Wraz z nałożonymi na Rosję sankcjami oraz niepewnością na rynkach gospodarczych, prognozowane są negatywne konsekwencje dla globalnej gospodarki. Mimo to, na Datę Dokumentu Informacyjnego, z uwagi na dynamicznie rozwijającą się sytuację, nie da się przewidzieć skutków konfliktu wywołanego przez państwo rosyjskie.

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 A 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 poręczycielem

Obligacje serii A zabezpieczone są między innymi poprzez poręczenie udzielone przez spółkę Kross Spółka Akcyjna do kwoty równej 10.000.000,00 PLN (słownie: *dziesięć milionów złotych i 00/100*), z okresem obowiązywania do 2 grudnia 2026 roku. Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia przez Kross Spółkę Akcyjną z Administratorem Zabezpieczeń. Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji Obligacji przez Emitenta, odpowiadać będzie

za dług Emitenta jak dłużnik solidarny. Zgodnie z art. 881 w zw. z art. 366 Kodeksu Cywilnego, odpowiedzialność Emitenta i Poręczyciela jest odpowiedzialnością solidarną, co oznacza to, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od Emitenta i Poręczyciela łącznie lub od każdego z nich z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez jednego z dłużników solidarnych, zwalnia drugiego z dłużników (solidarność dłużników).

Poręczyciel niezależnie od swojej dobrej pozycji finansowej, jak każda spółka działająca na rynku ponosi ryzyko gospodarcze, które może zakończyć się problemami finansowymi i potencjalną niewypłacalnością w przypadku konieczności spełnienia swojej roli poręczyciela. Istnieje więc ryzyko, że sytuacja finansowa poręczyciela ulegnie pogorszeniu, co będzie miało negatywny wpływ na możliwość zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, ani złożenia wniosku lub ogłoszenia upadłości Poręczyciela (tj. Kross Spółka Akcyjna), ani otwarcia likwidacji Poręczyciela.

Ryzyko związane z ustanowieniem i wartością zabezpieczeń

Roszczenia wynikające z Obligacji będą częściowo zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach. Docelowo hipoteka ma zostać ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 15.000.000,00 PLN (słownie: *piętnaście milionów złotych i 00/100*), przy czym przed Datą Dokumentu Informacyjnego zostało złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 10.117.419,00 PLN (słownie: dziesięć milionów sto siedemnaście tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych i 00/100) oraz został złożony wniosek o wpis hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości:

- Nieruchomość 1 obejmująca trzy nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych:
  - OL1O/00156877/9, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent,
  - OL1O/00058165/8, której użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem posadowionego na tej nieruchomości budynku jest Emitent,
  - OL1O/00058166/5, której użytkownikiem wieczystym w udziale ½ jest Emitent.

- Nieruchomość 2 obejmująca dwie nieruchomości (tj. działkę 2609/10 oraz 2609/11), które na Dzień Emisji (tj. 2 grudnia 2021 roku) miały założone księgi wieczyste o następujących numerach:
  - PL1L/00028114/5,
  - PL1L/00053720/0.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego obydwie nieruchomości zostały połączone w jedną księgę wieczystą o numerze PL1L/00028114/5.

Właścicielem działek o numerze 2609/10 oraz 2609/11 jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, przy czym na Datę Dokumentu Informacyjnego w księdze wieczystej o numerze PL1L/00028114/5 nie zostało to ujawnione.

- Nieruchomość 3 stanowiącą działkę 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.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego ww. hipoteka nie została wpisana przez właściwy sąd wieczystoksięgowy.

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.

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. uprawnienia, 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 przyczyń 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 ¾ 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 ¾ 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 bezwzględniej 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

Potencjalni Inwestorzy dokonujący inwestycji w Obligacje powinni być świadomi, że na Datę Dokumentu Informacyjnego nie wszystkie nieruchomości mające zostać przedmiotem hipoteki stanowią własność Emitenta. W związku z powyższym, w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta, obciążone hipoteką nieruchomości nie będące jego własnością nie będą wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62 – 63 Prawo upadłościowe. Do składników majątkowych podmiotów trzecich nie będą też miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego zostało złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 10.117.419,00 PLN (słownie: dziesięć milionów sto siedemnaście tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych i 00/100) oraz został złożony wniosek o wpis hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości:

- Nieruchomość 1 obejmująca trzy nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych:
   - OL1O/00156877/9, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent,
   - OL1O/00058165/8, której użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem posadowionego na tej nieruchomości budynku jest Emitent,
   - OL1O/00058166/5, której użytkownikiem wieczystym w udziale ½ jest Emitent.

- Nieruchomość 2 obejmująca dwie nieruchomości (tj. działkę 2609/10 oraz 2609/11), które na Dzień Emisji (tj. 2 grudnia 2021 roku) miały założone księgi wieczyste o następujących numerach:
    - PL1L/00028114/5,
    - PL1L/00053720/0.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego obydwie nieruchomości zostały połączone w jedną księgę wieczystą o numerze PL1L/00028114/5.

Właścicielem działek o numerze 2609/10 oraz 2609/11 jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, przy czym na Datę Dokumentu Informacyjnego w księdze wieczystej o numerze PL1L/00028114/5 nie zostało to ujawnione.

- Nieruchomość 3 stanowiącą działkę 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.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego ww. hipoteka nie została wpisana przez właściwy sąd wieczystoksięgowy.

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.

Ponadto, w związku z art. 127 Prawo upadłościowe, Inwestorzy powinni być świadomi, iż istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenia (w tym ustanowienie hipoteki), w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta przed upływem 6 miesięcy od dnia ustanowienia przez Emitenta tego zabezpieczenia.

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.

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 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 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 system 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. 3 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, w szczególności:
    a. w przypadku udzielenia przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu,
    b. w przypadku akcji – po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta tych akcji lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta akcji ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania;
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 nienależycie 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 system, 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 nienależycie 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 system 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.

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 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, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

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

a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty uniknięte przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub uniknięte 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, KNF może:

- w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN 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 PLN, albo
- nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznie 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 PLN.

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 uniknięte 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 uniknięte straty.

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

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 § 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 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) rozwój działalności operacyjnej Emitenta, (ii) działalność statutową Emitenta, a także (iii) zakup nieruchomości przez Emitenta oraz pokrycie wszelkich kosztów z tym związanych.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego Emitent wykorzystał środki z emisji w kwocie 15.026.319,00 PLN, które zostały przeznaczone na koszty bieżące związane z działalnością statutową Emitenta oraz rozwój działalności operacyjnej Emitenta, w tym na dofinansowanie spółki celowej w 100% zależnej od Emitenta w celu zakupu nieruchomości.

Pozostała kwota w wysokości 4.973.681,00 PLN na Datę Dokumentu Informacyjnego pozostaje na Rachunku Emisji. Szczegółowe informacje dotyczące Cesji Wierzytelności z Rachunku Emisji znajdują się w rozdziale IV pkt 7 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

2. Wielkość emisji

W ramach emisji obligacji serii A Emitent wyemitował 20.000 (słownie: *dwadzieścia tysięcy*) obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: *jeden tysiąc złotych i 00/100*) każda. Łączna wartość nominalna wszystkich obligacji serii A wynosi 20.000.000,00 PLN (słownie: *dwadzieścia 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: 30 listopada 2021 roku

(b) Data zakończenia subskrypcji: 1 grudnia 2021 roku

Data przydziału instrumentów finansowych

Przydział Obligacji nastąpił w dniu 2 grudnia 2021 roku.

Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

W ramach przeprowadzonej oferty Emitent oferował 20.000 (słownie: *dwadzieścia 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 stopa redukcji wyniosła ok. 4,31%. 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 20.000 (słownie: *dwadzieścia 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 18 podmiotów (uwzględniając subfundusze).

Oferta obligacji serii A została skierowana łącznie do 9 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

Podmioty, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

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: 588.000,00 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. 2 grudnia 2024 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**
1,0%	1 – 4
0,5%	5 – 8
0,25%	9 – 12 (z wyłączeniem Dnia Wykupu)

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	23.02.2022	02.03.2022
2.	02.03.2022	26.05.2022	02.06.2022
3.	02.06.2022	26.08.2022	02.09.2022
4.	02.09.2022	25.11.2022	02.12.2022

5.	02.12.2022	23.02.2023	02.03.2023
6.	02.03.2023	26.05.2023	02.06.2023
7.	02.06.2023	28.08.2023	02.09.2023
8.	02.09.2023	27.11.2023	02.12.2023
9.	02.12.2023	26.02.2024	02.03.2024
10.	02.03.2024	24.05.2024	02.06.2024
11.	02.06.2024	26.08.2024	02.09.2024
12.	02.09.2024	25.11.2024	02.12.2024

Wysokość Odsetek

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

O = N x SP x (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

Na Datę Dokumentu Informacyjnego obligacje serii A są obligacjami zabezpieczonymi poręczeniem, cesją wierzytelności z rachunku emisji oraz wekslem. Ponadto, zostało przez Emitenta złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 10.117.419,00 PLN (słownie: dziesięć milionów sto siedemnaście tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych i 00/100) oraz został złożony wniosek o wpis hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, przy czym na Datę Dokumentu Informacyjnego ww. hipoteka nie została wpisana przez właściwy sąd wieczystoksięgowy.

Przed rozpoczęciem emisji obligacji serii A 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.

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

Poręczenie

Obligacje serii A zabezpieczone są poprzez poręczenie udzielone przez spółkę Kross Spółka Akcyjna do kwoty równej 10.000.000,00 PLN (słownie: *dziesięć milionów złotych i 00/100*), z okresem obowiązywania do 2 grudnia 2026 roku. Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia przez Kross Spółkę Akcyjną z Administratorem Zabezpieczeń. Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku poręczyciela tj. Kross Spółka Akcyjna, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji Obligacji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny. Zgodnie z art. 881 w zw. z art. 366 Kodeksu Cywilnego, odpowiedzialność Emitenta i Poręczyciela jest odpowiedzialnością solidarną, co oznacza to,

że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od Emitenta i Poręczyciela łącznie lub od każdego z nich z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez jednego z dłużników solidarnych, zwalnia drugiego z dłużników (solidarność dłużników).

Podstawowe informacje o Poręczycielu

Nazwa (firma) Poręczyciela:	Kross Spółka Akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Przasnysz, Polska
Adres:	ul. Leszno 46, 06-300 Przasnysz
KRS	0000223853
NIP	7611402748
REGON:	550749108
Akcjonariat	Zbigniew Sosnowski – 100% akcji
Kapitał zakładowy:	45.000.000,00 PLN (słownie: *czterdzieści pięć milionów złotych i 00/100*), opłacony w całości.
Przedmiot działalności:	Produkcja sprzętu rowerowego

Hipoteka na nieruchomościach

Obligacje serii A będą częściowo zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomościach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Hipoteka ma zostać ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 15.000.000,00 PLN (słownie: piętnaście milionów złotych i 00/100), przy czym przed Datą Dokumentu Informacyjnego zostało złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomościach o łącznej wartości 10.117.419,00 PLN (słownie: dziesięć milionów sto siedemnaście tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych i 00/100) oraz został złożony wniosek o wpis hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla odpowiednich nieruchomości. Wycena wspomnianych nieruchomości, 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 stanowić będzie 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 wartość 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 9.3.8. Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

Cesja wierzytelności z Rachunku Emisji

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

- Środki w wysokości 13.400.000,00 PLN (słownie: *trzynaście milionów czterysta tysięcy złotych i 00/100*) zostały przekazane przez Organizatora Emisji na rachunek bankowy Emitenta,
- Pozostałe środki w łącznej wysokości 6.600.000,00 PLN (słownie: *sześć milionów sześćset tysięcy złotych i 00/100*) („Kwota Zatrzymana") będą przekazywane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta w transzach.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego, w związku z rozszerzeniem łącznej hipoteki do kwoty 10.117.419,00 PLN (słownie: dziesięć milionów sto siedemnaście tysięcy czterysta dziewiętnaście złotych i 00/100) z uwagi na dodanie do katalogu zabezpieczeń Nieruchomości 3 (zgodnie z definicją Warunków Emisji Obligacji) z Rachunku Emisji została Emitentowi przekazana transza w wysokości 1.626.319,00 PLN (słownie: *jeden milion sześćset dwadzieścia sześć tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych*), będąca równowartością Nieruchomości 3.

Tym samym na Datę Dokumentu Informacyjnego, na Rachunku Emisji pozostaje kwota w wysokości 4.973.681,00 PLN (słownie: *cztery miliony dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt jeden złotych*).

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 A 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 jakiejkolwiek 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 10.000.000,00 PLN (słownie: *dziesięć milionów złotych i 00/100*)
- najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie ww. weksla własnego jest 2 grudnia 2026 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 9.5. Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 4 rozdział VIII Dokumentu Informacyjnego).

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 zostało przez Emitenta złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3 oraz został złożony wniosek o wpis hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla wspomnianych nieruchomości, przy czym na Datę Dokumentu Informacyjnego ww. hipoteka nie została wpisana przez właściwy sąd wieczystoksięgowy.

a. Nieruchomość 1

Nieruchomość 1 oznacza łącznie następujące nieruchomości:

- nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 638/1, położona przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 0,028 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1O/00156877/9, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent,
- nieruchomość zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 37/4, obręb nr 98, położona przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 1775,00 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1O/00058165/8, której użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem posadowionego na tej nieruchomości budynku jest Emitent,
- nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 37/5, położoną przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 154,00 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1O/00058166/5, której użytkownikiem wieczystym w udziale ½ jest Emitent.

Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Marcina Walczaka, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5152). Według operatu szacunkowego z dnia 8 listopada 2021 roku, wartość Nieruchomości 1 wynosi 2.503.000,00 PLN (słownie: *dwa miliony pięćset trzy tysiące złotych i 00/100*).

b. Nieruchomość 2

Nieruchomość 2 oznacza łącznie następujące nieruchomości:

- nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 2609/11, położona przy ul. Klonowej w Płońsku, o powierzchni 0,5991 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00028114/5,
- nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 2609/10, położona przy ul. Klonowej w Płońsku, o powierzchni 0,6867 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych na Datę Emisji (tj. 2 grudnia 2021 roku) prowadził księgę wieczystą o numerze PL1L/00053720/0.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego obydwie nieruchomości zostały połączone w jedną księgę wieczystą o numerze PL1L/00028114/5.

Właścicielem działek o numerze 2609/10 oraz 2609/11 jest spółka zależna Emitenta pod firmą Novdom 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, przy czym na Datę Dokumentu Informacyjnego w księdze wieczystej o numerze PL1L/00028114/5 nie zostało to ujawnione.

Nieruchomość 2 została poddana wycenie przez Stefana Przybyłek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 57). Według operatu szacunkowego z dnia 9 listopada 2021 roku, wartość Nieruchomości 2 wynosi 5.988.100,00 PLN (słownie: *pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy sto złotych i 00/100*).

c. Nieruchomość 3

Nieruchomość 3 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 pod firmą Novdom 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu.

Nieruchomość 3 została poddana wycenie przez Stefana Przybyłek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 57). Według operatu szacunkowego z dnia 9 listopada 2021 roku, wartość Nieruchomości 3 wynosi 1.626.319,00 PLN (słownie: *jeden milion sześćset dwadzieścia sześć tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych*).

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).

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 września 2021 roku wynosi 108.735.322,44 PLN (słownie: *sto osiem milionów siedemset trzydzieści pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa złote i 44/100*), w tym zobowiązań przeterminowanych 1.668.604,94 PLN (słownie: *jeden milion sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset cztery złote i 94/100*).

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 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

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 Głównej 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 Głównej (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 osiągane 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. 1ł.

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 Rzeczpospolitej 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 Rzeczpospolitej 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 ciążących 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:	259400OEJXLDC0YV5W64
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.

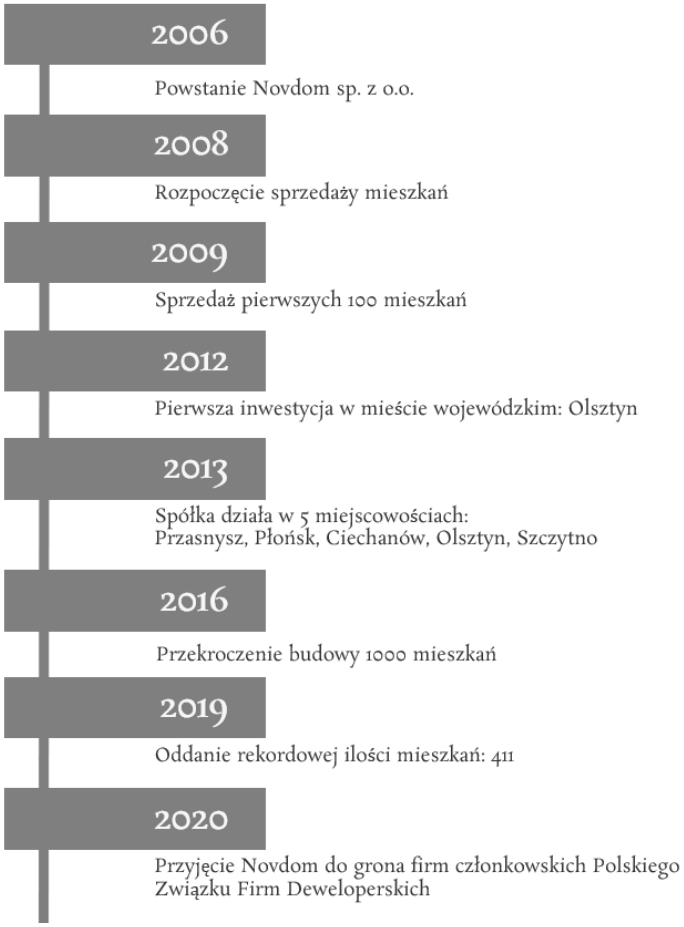
4. **Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

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 – 2021 do użytku oddano 786 mieszkań.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitały własne Emitenta wynosiły 43.835.932,66 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	39.780.416,01 PLN
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00 PLN
Zysk (strata) netto	3.605.516,65 PLN

Powyższe dane finansowe pochodzą z niezbadanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2021. 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

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i 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

W 2020 roku Emitent tworzył grupę kapitałową wyłącznie z jedną spółką zależną – Novdom Baltic Sp. z o. o.. Przyczyny braku konsolidacji oraz wybrane dane finansowe wspomnianej spółki zależnej zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Emitenta za rok 2020 w formie not tj. nota nr 25 – nota nr 27 (str. 109 – 111 Dokumentu Informacyjnego).

W pierwszej połowie 2021 roku Emitent tworzył grupę kapitałową z następującymi spółkami zależnymi:

- Novdom Baltic Sp. z o. o.,
- Novdom 1 Sp. z o. o.,
- Novdom 2 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.

Przyczyny braku konsolidacji ww. spółek zależnych oraz ich wybrane dane finansowe zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Emitenta za pierwsze półrocze 2021 roku (str. 149 i str. 158 Dokumentu Informacyjnego)

Pozostałe spółki zależne, z którymi Emitent tworzy grupę kapitałową na Datę Dokumentu Informacyjnego (tj. 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 12 Sp. z o. o. i Novdom 14 Sp. z o. o.) powstały po zakończeniu 1 półrocza 2021 roku.

Na Datę Dokumentu Informacyjnego Emitent tworzy grupę kapitałową i posiada udziały w następujących podmiotach:

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 14 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.

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
Zbigniew Krzysztof Sosnowski	Prezes Zarządu Emitenta	Pan Zbigniew Krzysztof Sosnowski, będący Prezesem Zarządu Emitenta, posiada 147 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wysokości 73.500,00 PLN, oraz jest także prezesem zarządu spółki zależnej Emitenta - Novdom Baltic Sp. z o. o.
Andrzej Dąbrowski	Wiceprezes Zarządu Emitenta	Pan Andrzej Dąbrowski, będący Wiceprezesem Zarządu Emitenta, jest także prezesem zarządu następujących spółek zależnych Emitenta: • Novdom 1 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 9 Sp. z o. o., • Novdom 10 Sp. z o. o., • Novdom 11 Sp. z o. o., • Novdom 12 Sp. z o. o., • Novdom 14 Sp. z o. o. wiceprezesem zarządu spółki zależnej - Novdom Baltic Sp. z o. o., oraz członkiem zarządu spółek zależnych Emitenta: Novdom 2 Sp. z o. o. i Novdom 8 Sp. z o. o.
Maciej Sosnowski	Członek Zarządu Emitenta	Pan Maciej Sosnowski, będący Członkiem Zarządu Emitenta, posiada 141 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wysokości 70.500,00 PLN, oraz jest także prezesem zarządu spółek zależnych Emitenta: Novdom 2 Sp. z o. o. i Novdom 8 Sp. z o. o. oraz wiceprezesem spółki zależnej Emitenta Novdom Baltic Sp. z o. o.

		Pan Maciej Sosnowski jest także członkiem zarządu następujący spółek zależnych Emitenta: • Novdom 1 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 9 Sp. z o. o., • Novdom 10 Sp. z o. o., • Novdom 11 Sp. z o. o., • Novdom 12 Sp. z o. o., • Novdom 14 Sp. z o. o.
Kacper Sosnowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta	Pan Kacper Sosnowski, będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta, posiada 12 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wysokości 6.000,00 PLN.

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

Imię i nazwisko	**Funkcja**	**Rodzaj powiązania**
Kacper Sosnowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Pan Kacper Sosnowski będący Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta jest synem Prezesa Zarządu Emitenta oraz bratem Członka Zarządu Emitenta.
Elżbieta Sosnowska	Członek Rady Nadzorczej	Pani Elżbieta Sosnowska będąca Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest żoną Prezesa Zarządu Emitenta oraz matką 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)

Nie dotyczy. 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 Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

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 31 grudnia 2021 Novdom Sp. z o.o. sprzedał ponad 2 500 mieszkań. W ramach ukończonych dotychczas inwestycji Novdom Sp. z o.o. zrealizował 23 inwestycje w 7 miastach o łącznej powierzchni ponad 118 tys. PUM. Poniżej zaprezentowane zostały dotychczas zrealizowane inwestycje.

Ukończone inwestycje

Miasto	Nazwa inwestycji	PUM (m2)	Liczba lokali
Przasnysz	Tęczowa I	9 947	91
Przasnysz	Tęczowa II	6 042	104
Przasnysz	Tęczowa III	4 862	86
Przasnysz	Magnolia etap I	4 018	60
Ostrołęka	Villa Piano I	5 858	108
Ostrołęka	Villa Piano II EFGH	6 441	109
Olsztyn	Morena B	3 083	50
Olsztyn	Morena A	2 504	48
Olsztyn	Morena C	4 076	79
Olsztyn	Morena I	4 920	105
Olsztyn	Fregata	6 146	97
Olsztyn	Villa Solaris	5 649	95
Szczytno	Villa Natura I	5 474	92
Szczytno	Villa Natura II	2 766	58
Maków Maz.	Makowe Tarasy AB	3 142	60
Ciechanów	Villa Art	4 869	86
Ciechanów	Witosa Apartments	6 077	109
Ciechanów	Osiedle Perłowe	11 060	184
Płońsk	Villa Nova I	6 954	114
Płońsk	Villa Nova II	3 903	72
Płońsk	Bursztynowe Tarasy I	4 638	95
Płońsk	Bursztynowe Tarasy II	4 373	77
Płońsk	Bursztynowe Tarasy III	1 922	32
Razem	-	**118 723**	**2 011**

Źródło: Emitent

Obecnie Novdom Sp. z o.o. realizuje 11 inwestycji w 8miu miejscowościach o łącznej powierzchni około 52 tys. PUM:

Inwestycje w budowie

Miasto	Nazwa inwestycji	PUM (m2)	Liczba lokali	Liczba lokali sprzedanych na dzień 31 grudnia 2021
Płońsk	Os. Nad Płonką	6 877	118	16
Przasnysz	Os. Poetów A i B	5 247	99	95
Przasnysz	Os. Botaników	5 444	100	11
Ciechanów	Os. Harcerska A i B	6 547	110	107
Ciechanów	Os. Klonove	4 535	78	14
Mława	Os. Naturalnie	3 333	65	3
Szczytno	Ap. Sonata A i B	4 476	84	70
Maków Mazowiecki	Os. Makowe Tarasy CD	3 247	64	45
Ostrołęka	Villa Piano IJ	4 860	88	73
Ostrów Mazowiecki	Ostrovia	5 312	92	68
Szczytno	Sonata II (C)	1 929	38	0
Razem	-	**51 807**	**936**	**502**

Źródło: Emitent

Jednocześnie Novdom Sp. z o.o. prowadzi aktywną działalność mającą na celu pozyskiwanie nowych gruntów pod nowe inwestycje. Obecnie Novdom Sp. z o.o. ma w przygotowaniu inwestycje o łącznej powierzchni PUM ponad 83 tys.

Inwestycje w przygotowaniu

Miasto	Nazwa inwestycji	PUM (m2)	Liczba lokali
Mława	Naturalnie II	5 809	107
Mikołajki	Kowalska	3 169	84
Olsztyn	Fregata Park II	1 756	35
Ostrołęka	Villa Piano IV bud. K	2 956	56
Szczytno	Sonata III	4 179	82
Płońsk	Nad Płonką	6 564	118
Ciechanów	Klonowe	4 531	78
Przasnysz	Botaników I	5 250	100
Przasnysz	Botaników II	5 250	100
Płońsk	Bursztynowa	14 555	272
Ciechanów	TBS	4 254	88
Mikołajki	Orzyszowa	6 833	125
Płońsk	Szkolna	7 133	140
Przasnysz	Magnolia		
Przasnysz	Botaników III	5 444	100
Mława	Naturalnie III	5 809	107

Razem	**-**	**83 493**	**1 592**

Źródło: Emitent

Wybrane realizacje Emitenta

Poniżej przedstawione zostały wybrane realizacje Emitenta:

Warszawa – City Corner

Olsztyn – Fregata Park

Maków Mazowiecki – Makowe Tarasy

Płońsk – Bursztynowe Tarasy

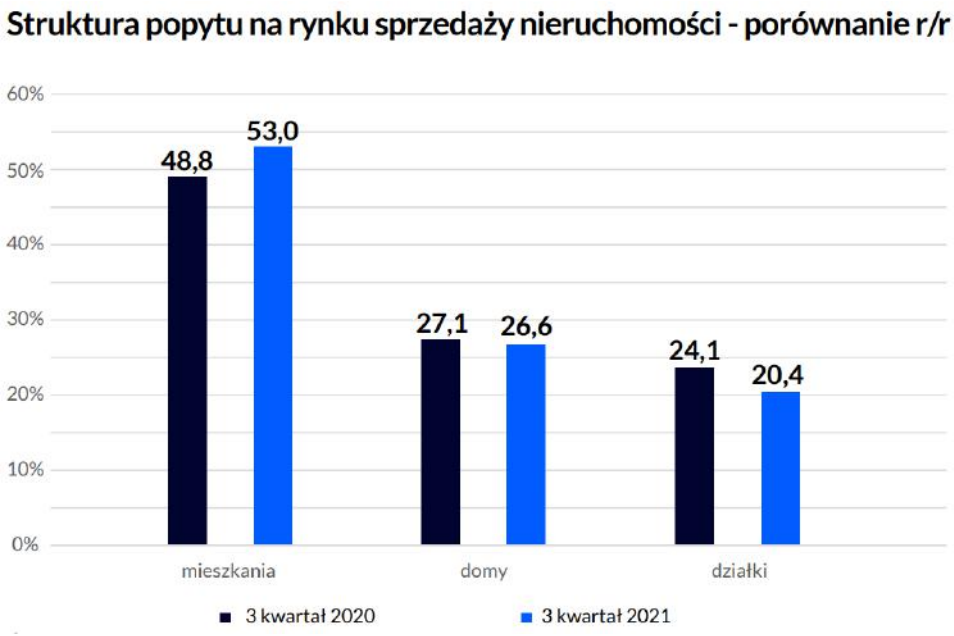
Ostrołęka – Villa Piano II

Ciechanów – Osiedle Perłowe

Otoczenie rynkowe

Pomimo wciąż panującej pandemii koronawirusa, jej wpływ na rynek deweloperski konsekwentnie maleje. Zgodnie z raportem przygotowanym przez zespół Grupy Morizon – Gratka i redakcję Forbes, w

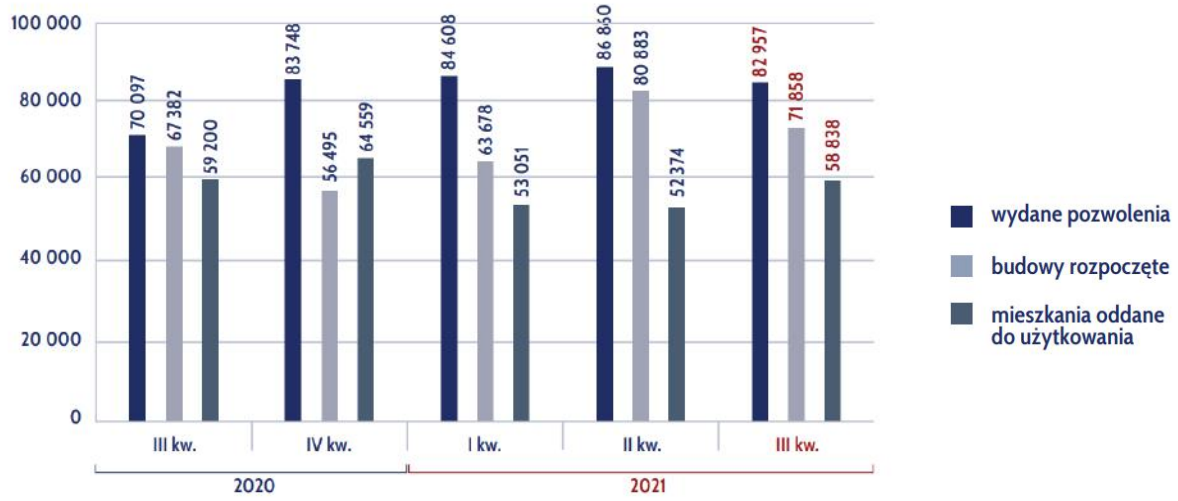
3 kwartale 2021 roku popyt na nieruchomości mieszkaniowe stanowił 53% łącznego popytu na nieruchomości, co oznacza wzrost o 4,2 punkty procentowe względem 3 kwartału 2020 roku. Pozostałą część w strukturze popytu stanowiły domy tj. 26,6% ogółu (spadek o 0,5 punktu procentowego wobec 3Q20) oraz działki tj. 20,4% (spadek o 3,7 punktu procentowego wobec 3Q20).



Źródło: Morizon.pl / Raport z Rynku Nieruchomości IV kwartał – Grupa Morizon-Gratka & Forbes

Pod kątem budownictwa mieszkaniowego w 3 kwartale 2021 roku zauważalny jest kwartalny spadek ilości mieszkań na budowę których wydano pozwolenie oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. W opozycji stoi natomiast ilość mieszkań oddanych do użytkowania, która wzrosła w porównaniu do 2 kwartału 2021 roku o 12,34%.

Statystyki rynku mieszkaniowego



Źródło: Raport AMRON-SARFiN / GUS

W 3 kwartale 2021 roku zauważalny jest także dalszy wzrost cen ofertowych na rynku mieszkaniowym, który występuje na terenie całej Polski. Największy wzrost cen w porównaniu do 3Q20 odnotowano w Gdyni (wzrost o 17,4%), natomiast najmniejszy – w Poznaniu (wzrost o 6,3%).

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym

MIASTO	średnia cena zł/m²		zmiana rdr	
	3 kw. 2020	3 kw. 2021	%	zł
Białystok	6 341	7 089	11,8	748
Bydgoszcz	6 058	6 463	6,7	405
Gdańsk	9 842	10 864	10,4	1 022
Gdynia	8 511	9 992	17,4	1 481
Gorzów Wlkp.	4 579	5 197	13,5	618
Katowice	6 055	6 613	9,2	557
Kielce	5 614	6 407	14,1	793
Kraków	9 936	10 995	10,7	1 059
Lublin	6 860	8 010	16,8	1 150
Łódź	5 836	6 546	12,2	711
Olsztyn	6 020	6 820	13,3	800
Opole	5 889	6 377	8,3	488
Poznań	7 590	8 066	6,3	476
Rzeszów	6 957	7 612	9,4	656
Szczecin	6 595	7 620	15,5	1 025
Warszawa	11 498	12 785	11,2	1 287
Wrocław	8 528	9 258	8,6	730

Źródło: Morizon.pl / Raport z Rynku Nieruchomości IV kwartał – Grupa Morizon-Gratka & Forbes

Z perspektywy rynku deweloperskiego duże znaczenie na kształtowanie się popytu i podaży mają kredyty mieszkaniowe. Zgodnie z raportem Amron-Sarfin, zarówno wartość, jak i ilość udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosła w 3 kwartale 2021 roku w porównaniu do 2 kwartału 2021 roku. Co więcej, trend wzrostowy zauważalny jest już od dłuższego czasu.

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2020	14,141	4,96%↗	48 782	7,97%↗
IV kw. 2020	16,435	16,22%↗	53 756	10,20%↗
I kw. 2021	17 942	9,17%↗	57 172	6,35%↗
II kw. 2021	22,137	23,38%↗	67 013	17,21%↗
III kw. 2021	23,229	4,94%↗	68 353	2,00%↗

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 sprawozdaniami finansowymi, na dzień 30 czerwca 2021 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 2021 wyniosła 6.865.152,11 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 31 grudnia 2021 roku Spółka posiada zadłużenie w wysokości 1.312.499,98 PLN w ramach otrzymanej subwencji z PFR.

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.

Powyższe dane finansowe pochodzą z niezbadanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2021.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w związku z emisją obligacji serii A przez Spółkę został wystawiony weksel in blanco. Weksel ten nie stanowi samoistnego zobowiązania warunkowego, a jedynie zabezpieczenie zobowiązań ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2021 rok.

Powyższe dane finansowe pochodzą z niezbadanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2021.

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 wystąpienie epidemii koronawirusa COVID-19, która wybuchła w Chinach pod koniec 2019 roku. Niepewna sytuacja gospodarcza oraz ograniczenia i wprowadzane szczególne środki administracyjne negatywnie wpłynęły na działalność wielu przedsiębiorstw. Nowy stan rzeczy przełożył się w dużej mierze na sytuację konsumentów oraz ich możliwości i skłonności do nabywania mieszkań. Z jednej strony niepewna perspektywa kształtowania się przyszłości zmniejszyła obrót gotówki w gospodarce i zniechęcała do konsumpcji i inwestycji. Z drugiej strony niska wartość stóp procentowych, będąca zarazem odpowiedzią na tymczasową stagnację gospodarczą, oraz niski próg pozyskania

kredytu zwiększyły popyt w gospodarce, co można było zauważyć na rynku deweloperskim, który w trakcie luzowania obostrzeń spowodowanych koronawirusem zachowywał się stosunkowo stabilnie w porównaniu z innymi sektorami gospodarki.

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

Z perspektywy Emitenta istotnym zdarzeniem mającym wpływ na jego działalność w okresie po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego, jest cyklicznie przeprowadzana podwyżka podstawowych stóp procentowych, których wartość ustalana jest przez Radę Polityki Pieniężnej.

Jedną ze stóp procentowych ustalanych przez RPP jest stopa referencyjna, której wartość odzwierciedla rentowność 7 dniowych bonów pieniężnych emitowanych przez Narodowy Bank Polski w ramach operacji otwartego rynku. Wartość ta często jest zbieżna z wartością stopy WIBOR, będącą zarazem bazą do ustalania końcowej wartości zmiennego oprocentowania dla depozytów, kredytów i innych instrumentów finansowych.

Zmiana wartości stopy WIBOR wpływa zarówno na koszt obsługi długu, jak i popyt rynkowy wykazywany przez 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 napaść zbrojna Rosji na Ukrainę, jaka rozpoczęła się 24 lutego 2022 roku. Na Datę Dokumentu informacyjnego, z uwagi na dynamicznie rozwijającą się sytuację, nie da się przewidzieć skutków konfliktu wywołanego przez państwo rosyjskie, 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:

- Zbigniew Krzysztof Sosnowski – Prezes Zarządu Emitenta
- Andrzej Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu Emitenta
- Maciej Sosnowski – Członek Zarządu Emitenta
- Mikołaj Szymborski – Członek Zarządu 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 – Prezes Zarządu Emitenta – Dyrektor Zarządzający - 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 Prezesa Zarządu w Novdom Sp. z o.o. oraz Członka Rady Nadzorczej 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 31 grudnia 2020 roku – Prezes Zarządu **Novdom sp. z o.o.**
- Wspólnik **Novdom sp. z o.o.**
- Wspólnik **Kross. S.A.**
- Od dnia 16 grudnia 2019 roku do 31 grudnia 2020 roku – Członek Rady Nadzorczej **Novdom sp. z o.o.**
- Od 2009 roku do 30 czerwca 2021 roku – Prezes Zarządu **Kross S.A.**
- Od 1 lipca 2021 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

Nie dotyczy.

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 wspólnikiem 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.

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 – Wiceprezes Zarządu Emitenta – Dyrektor Operacyjny - kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 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 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

Nie dotyczy.

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 wspólnikiem 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 – Dyrektor Rozwoju - kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 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 Rozwoju 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.**
- **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

Nie dotyczy.

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 wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Spółka pod firmą **ELMAKS E. Sosnowska sp. j.**, której wspólnikami 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.

Mikołaj Szymborski

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

Mikołaj Szymborski – Członek Zarządu – Dyrektor Marketingu i Sprzedaży – kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 31 grudnia 2026 roku pełnienia funkcji członka zarządu.

b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Mikołaj Szymborski zaczął pracę w obszarze marketingu w 2000 roku w polskich agencjach reklamowych. Do 2006 roku pracował w międzynarodowej agencji reklamowej Euro RSCG (dziś Havas). Od 2006 przez 13 lat był związany z Grupą Pernod Ricard, w której pod koniec kariery pracował jako Global Brand Director odpowiedzialny za rozwój marketingu i sprzedaży w Polsce oraz na rynkach eksportowych. Ostatnie dwa lata (2019 – 2021) Mikołaj Szymborski spędził w Kross S.A. jako Dyrektor Zarządzający Pionu Marketingu i Rozwoju Produktu. Obecnie pełni funkcję Członka Zarządu – Dyrektora Sprzedaży i Marketingu firmy Novdom Sp. z o. o. Mikołaj Szymborski ukończył Szkołę Filmową w Łodzi oraz studiował w Akademii Sztuk Pięknych w Poznaniu na Wydziale Komunikacji Multimedialnej. Jest również absolwentem kursów magisterskich Pernod Ricard szkoły biznesowej Insead w Paryżu.

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 2016 roku do czerwca 2019 roku – członek zarządu **Fundacji Muzeum Polskiej Wódki**,
- Od dnia 10 stycznia 2022 roku – Członek Zarządu **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

Nie dotyczy.

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 wspólnikiem 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.

b. Rada Nadzorcza Emitenta

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

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

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 – Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta - kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku.

b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Związany z firmą rodzinną Kross S.A. Już w bardzo wczesnej młodości zdobywał doświadczenie, doglądając 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 06 sierpnia 2018 do 11 września 2020 – Członek Zarządu **Urban Mobility sp. z o.o.,**
- Od 11 września 2020 do 17 grudnia 2020 - Prezes Zarządu **Urban Mobility sp. z o.o.,**
- Od 18 grudnia 020 – 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

Nie dotyczy.

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,

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 jakiejkolwiek 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 Kross Rental Sp. z o. o. z siedzibą w Przasnyszu (dawniej Maver sp. z o.o.), 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.

Elżbieta Sosnowska

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

Elżbieta Sosnowska – Członek Rady Nadzorczej Emitenta - kadencja wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku.

b) Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Elżbieta Sosnowska pełni rolę Członka Rady nadzorczej Novdom Sp. z .o. o. od 2020 r.
Jest absolwentką Akademii Leona Koźmińskiego na kierunku Zarządzanie i Marketing. Przez szereg lat współtworzyła z właścicielem Zbigniewem Sosnowskim sukces firmy Kross rozwijając obszar controlingu finansowego. Od roku 2007 prowadzi własną działalność na rynku wynajmu nieruchomości (spółka Elmaks) . Jest założycielką i Prezesem Zarządu Fundacji „Scalam", której celem jest integracja lokalnych środowisk, identyfikacja istniejących w regionie potrzeb w szczególności związanych z młodym pokoleniem i szukanie sposobu ich zaspokajania oraz czynne współuczestniczenie w ich zaspokajaniu.

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

- Wynajem nieruchomości,
- 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.**
- Od dnia 6 grudnia 2004 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku – Członek Rady Nadzorczej **Kross S.A.**
- **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

Nie dotyczy.

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 wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Spółka pod firmą **ELMAKS E. Sosnowska sp. j.**, której wspólnikami 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.

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 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 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

Nie dotyczy.

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 wspólnikiem 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.

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

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

Wspólnik	*Ilość udziałów*	*Łączna wartość nominalna (w PLN)*	*Procentowy udział w kapitale zakładowym*
Zbigniew Sosnowski	147	73.500,00	49%
Maciej Sosnowski	141	70.500,00	47%

VI. Sprawozdania finansowe

1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2020

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

Sprawozdanie finansowe
za okres obrotowy 01.01.2020...31.12.2020

1/15

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

I. NAGŁÓWEK SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Okres sprawozdania: **01.01.2020...31.12.2020**

Data sporządzenia sprawozdania: **01.07.2021**

Rodzaj sprawozdania: **Jednostka inna (zł) - ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI**

Wybrany dla sprawozdania wariant prezentacji danych:

- w zakresie wprowadzenia do sprawozdania: **Inna - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

- w zakresie informacji dotyczącej podatku dochodowego: **Inna (zł) - Dodatkowe informacje i objaśnienia**

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

II.1. Dane identyfikujące jednostkę

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: **6810Z,**

Identyfikator podatkowy NIP: 7611502869
Numer KRS: 0000266103

II.2. Czas trwania działalności jednostki

Czas trwania jednostki nie został ograniczony.

II.3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

01.01.2020...31.12.2020

II.4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

II.5. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

II.6. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

Sprawozdania finansowe zostało sporządzone za okres, w ciągu którego nie nastąpiło połączenie spółek.

II.7. Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych lub mikro

Dla jednostki typu Inna ustawa nie dopuszcza możliwości stosowania uproszczeń.

II.8. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

II.8.1. 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.
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 (Dz. Urz. Ministra Finansów z 2007 r. nr 2 poz. 11)
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 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.8.2. 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 (lokali 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.8.3. Zasady dotyczące sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

k. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:
1. Sprawozdanie (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;
3. W związku ze zmianą prezentacji danych w pasywach bilansu, w zobowiązaniach (w zakresie dotyczącym zatrzymywanych kaucjii gwarancyjny) szczegółowe informacje dotyczące zmiany zawiera nota 36.

II.8.4. Pozostałe

II.9. Informacja uszczegóławiająca zasady rachunkowości, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

III. BILANS

Bilans na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
	Aktywa	**128 140 389,01**	**111 297 449,30**
A	+Aktywa trwałe	7 794 266,47	8 512 894,53
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	+Rzeczowe aktywa trwałe	2 760 246,36	2 974 964,42
A.II.1	+Środki trwałe	2 760 246,36	2 974 964,42
A.II.1.A	+grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	39 264,04	36 252,91
A.II.1.B	+budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 518 299,67	1 367 582,19
A.II.1.C	+urządzenia techniczne i maszyny	59 857,71	92 943,94
A.II.1.D	+środki transportu	1 095 999,82	1 404 913,08
A.II.1.E	+inne środki trwałe	46 825,12	73 272,30
A.II.2	+Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.II.3	+Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.III	+Należności długoterminowe	0,00	0,00
A.III.1	+Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.III.2	+Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.III.3	+Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.IV	+Inwestycje długoterminowe	4 829 352,11	4 874 352,11
A.IV.1	+Nieruchomości	4 829 352,11	4 829 352,11
A.IV.2	+Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.IV.3	+Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	45 000,00
A.IV.3.A	+w jednostkach powiązanych	0,00	45 000,00
A.IV.3.A.1	+- udziały lub akcje	0,00	45 000,00
A.IV.3.A.2	+- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.A.3	+- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.A.4	+- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.B	+w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.IV.3.B.1	+- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.B.2	+- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.B.3	+- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.B.4	+- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.3.C	+w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.IV.3.C.1	+- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.IV.3.C.2	+- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.IV.3.C.3	+- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.IV.3.C.4	+- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.IV.4	+Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.V	+Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	204 668,00	663 578,00
A.V.1	+Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	204 668,00	663 578,00
A.V.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B	+Aktywa obrotowe	120 346 122,54	102 784 554,77
B.I	+Zapasy	89 892 695,88	87 167 580,51
B.I.1	+Materiały	0,00	0,00
B.I.2	+Półprodukty i produkty w toku	45 956 927,57	56 436 585,16
B.I.3	+Produkty gotowe	34 830 936,84	19 537 805,87
B.I.4	+Towary	8 161 879,47	11 174 615,40
B.I.5	+Zaliczki na dostawy i usługi	942 952,00	18 574,08

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

Numer	Opis	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B.II	+Należności krótkoterminowe	1 189 620,75	1 937 996,37
B.II.1	+Należności od jednostek powiązanych	295,20	295,20
B.II.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	295,20	295,20
B.II.1.A.1	+- do 12 miesięcy	295,20	295,20
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	1 189 325,55	1 937 701,17
B.II.3.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	129 367,03	1 602 149,78
B.II.3.A.1	+- do 12 miesięcy	129 367,03	1 602 149,78
B.II.3.A.2	+- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.II.3.B	+z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	847 225,00	140 023,49
B.II.3.C	+inne	212 733,52	195 527,90
B.II.3.D	+dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
B.III	+Inwestycje krótkoterminowe	28 239 980,92	13 566 029,40
B.III.1	+Krótkoterminowe aktywa finansowe	28 239 980,92	13 566 029,40
B.III.1.A	+w jednostkach powiązanych	0,00	12 780,39
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	12 780,39
B.III.1.A.4	+- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.B	+w pozostałych jednostkach	0,00	153 390,41
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	153 390,41
B.III.1.B.4	+- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B.III.1.C	+środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	28 239 980,92	13 399 858,60
B.III.1.C.1	+- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16 324 490,58	5 805 127,15
B.III.1.C.2	+- inne środki pieniężne	11 915 490,34	7 594 731,45
B.III.1.C.3	+- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
B.III.2	+Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
B.IV	+Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 023 824,99	112 948,49
C	+Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	+Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	Pasywa	**128 140 389,01**	**111 297 449,30**
A	+Kapitał (fundusz) własny	40 285 416,01	39 583 284,14
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 (wartości 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:	37 113 284,14	29 352 039,44
A.IV.1	+- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
A.IV.2	+- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
A.V	+Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-2 427 000,95
A.VI	+Zysk (strata) netto	2 722 131,87	12 208 245,65
A.VII	+Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	+Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	87 854 973,00	71 714 165,16

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

Numer	Opis	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
B.I	+Rezerwy na zobowiązania	264 184,13	1 833 470,80
B.I.1	+Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 372,00	62 616,00
B.I.2	+Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	132 547,00	0,00
B.I.2.A	+- długoterminowa	0,00	0,00
B.I.2.B	+- krótkoterminowa	132 547,00	0,00
B.I.3	+Pozostałe rezerwy	63 265,13	1 770 854,80
B.I.3.A	+- długoterminowe	0,00	0,00
B.I.3.B	+- krótkoterminowe	63 265,13	1 770 854,80
B.II	+Zobowiązania długoterminowe	11 790 515,62	10 651 952,27
B.II.1	+Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.II.2	+Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.II.3	+Wobec pozostałych jednostek	11 790 515,62	10 651 952,27
B.II.3.A	+kredyty i pożyczki	11 300 385,31	9 987 885,31
B.II.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.II.3.C	+inne zobowiązania finansowe	490 130,31	664 066,96
B.II.3.D	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
B.II.3.E	+inne	0,00	0,00
B.III	+Zobowiązania krótkoterminowe	74 050 273,25	59 228 742,09
B.III.1	+Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
B.III.1.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B.III.1.A.1	+- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.A.2	+- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.1.B	+inne	0,00	0,00
B.III.2	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B.III.2.A	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
B.III.2.A.1	+- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.A.2	+- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B.III.2.B	+inne	0,00	0,00
B.III.3	+Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	74 050 273,25	59 228 742,09
B.III.3.A	+kredyty i pożyczki	1 583 165,20	7 708 839,99
B.III.3.B	+z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
B.III.3.C	+inne zobowiązania finansowe	359 663,64	358 282,38
B.III.3.D	+z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 604 894,58	5 737 350,14
B.III.3.D.1	+- do 12 miesięcy	8 176 375,63	3 869 552,46
B.III.3.D.2	+- powyżej 12 miesięcy	2 428 518,95	1 867 797,68
B.III.3.E	+zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	61 088 307,19	44 069 960,37
B.III.3.F	+zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
B.III.3.G	+z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	169 877,29	1 226 654,09
B.III.3.H	+z tytułu wynagrodzeń	230 378,67	127 655,12
B.III.3.I	+inne	13 986,68	0,00
B.III.4	+Fundusze specjalne	0,00	0,00
B.IV	+Rozliczenia międzyokresowe	1 750 000,00	0,00
B.IV.1	+Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
B.IV.2	+Inne rozliczenia międzyokresowe	1 750 000,00	0,00
B.IV.2.A	+- długoterminowe	0,00	0,00
B.IV.2.B	+- krótkoterminowe	1 750 000,00	0,00

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	01.01.2020...31.12.2020	01.01.2019...31.12.2019
A	**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:**	**47 835 968,61**	**103 046 938,03**
	- od jednostek powiązanych	240,00	240,00
A.I	+Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 835 968,61	103 046 938,03
A.II	+Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	**Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:**	**38 201 510,96**	**80 582 625,27**
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
B.I	+Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	38 201 510,96	80 582 625,27
B.II	+Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	**Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)**	**9 634 457,65**	**22 464 312,76**
D	**Koszty sprzedaży**	**1 485 275,84**	**2 602 794,05**
E	**Koszty ogólnego zarządu**	**4 524 213,88**	**3 264 197,67**
F	**Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)**	**3 624 967,93**	**16 597 321,04**
G	**Pozostałe przychody operacyjne**	**1 327 873,08**	**5 378 889,68**
G.I	+Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	813,01	59 402,40
G.II	+Dotacje	0,00	0,00
G.III	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	43 093,02	86 186,04
G.IV	+Inne przychody operacyjne	1 283 967,05	5 233 301,24
H	**Pozostałe koszty operacyjne**	**859 762,92**	**6 708 621,81**
H.I	+Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
H.II	+Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	162 767,60	5 054 992,00
H.III	+Inne koszty operacyjne	696 995,32	1 653 629,81
I	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)**	**4 093 078,09**	**15 267 588,91**
J	**Przychody finansowe**	**16 069,16**	**22 709,65**
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:	16 069,16	22 709,65
	- od jednostek powiązanych	0,00	580,53
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**	**611 202,38**	**597 482,91**
K.I	+Odsetki, w tym:	550 803,47	597 482,91
	- 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	60 380,39	0,00
K.IV	+Inne	18,52	0,00
L	**Zysk (strata) brutto (I+J-K)**	**3 497 944,87**	**14 692 815,65**
M	**Podatek dochodowy**	**775 813,00**	**2 484 570,00**
N	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**	**0,00**	**0,00**
O	**Zysk (strata) netto (L-M-N)**	**2 722 131,87**	**12 208 245,65**

9/15

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Za okres 01.01.2020...31.12.2020	Za okres 01.01.2019...31.12.2019
I	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**	**39 583 284,14**	**27 375 038,49**
I.a	+- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.b	+- korekty błędów	0,00	0,00
II	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach**	**39 583 284,14**	**27 375 038,49**
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 - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.c.1	+Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	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	29 352 039,44	29 352 039,44
II.d.1	+Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	7 761 244,70	0,00
II.d.1.1	+zwiększenie (z tytułu)	7 761 244,70	0,00
II.d.1.1.a	+podział zysku z lat ubiegłych	7 761 244,70	0,00
II.d.1.2	-zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.d.2	+Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	37 113 284,14	29 352 039,44
II.e	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	12 208 245,65	-2 427 000,95
II.e.1	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	12 208 245,65	0,00
II.e.1.1	+- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.e.1.2	+- korekty błędów	0,00	0,00
II.e.2	+Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	12 208 245,65	0,00
II.e.2.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.e.2.1.a	+- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
II.e.2.2	-zmniejszenie (z tytułu)	12 208 245,65	0,00
II.e.2.2.a	+pokrycie straty z lat ubiegłych	2 427 000,95	0,00
II.e.2.2.b	+wypłata dywidendy	2 020 000,00	0,00
II.e.2.2.c	+zwiększenie kapitału rezerwowego	7 761 244,70	0,00
II.e.3	+Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
II.e.4	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu	2 427 000,95	2 427 000,95
II.e.4.1	+- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
II.e.4.2	+- korekty błędów	0,00	0,00
II.e.5	+Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 427 000,95	2 427 000,95

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

Numer	Opis	Za okres 01.01.2020...31.12.2020	Za okres 01.01.2019...31.12.2019
II.e.5.1	+zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
II.e.5.1.a	+- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
II.e.5.2	-zmniejszenie (z tytułu)	2 427 000,95	0,00
II.e.5.2.a	+pokrycie straty z zysku	2 427 000,95	0,00
II.e.6	+Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	2 427 000,95
II.e.7	+Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-2 427 000,95
II.f	+Wynik netto	2 722 131,87	12 208 245,65
II.f.1	+zysk netto	2 722 131,87	12 208 245,65
II.f.2	-strata netto	0,00	0,00
II.f.3	-odpisy z zysku	0,00	0,00
III	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**	**40 285 416,01**	**39 583 284,14**
IV	**Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	**40 285 416,01**	**39 583 284,14**

11/15

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

VI. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) na podstawie załącznika nr 1 do Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121, poz. 591, z późn. zm.) dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji.

Numer	Opis	Za okres 01.01.2020...31.12.2020	Za okres 01.01.2019...31.12.2019
A	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**	**22 534 792,86**	**5 777 336,11**
A.I	+Zysk (strata) netto	2 722 131,87	12 208 245,65
A.II	+Korekty razem	19 812 660,99	-6 430 909,54
A.II.1	+Amortyzacja	566 708,47	466 992,30
A.II.2	+Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
A.II.3	+Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	548 933,76	587 119,74
A.II.4	+Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-813,01	-25 319,40
A.II.5	+Zmiana stanu rezerw	-1 569 286,67	1 622 479,30
A.II.6	+Zmiana stanu zapasów	-2 725 115,37	22 034 718,70
A.II.7	+Zmiana stanu należności	748 375,62	842 908,67
A.II.8	+Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	20 945 824,69	-31 415 756,88
A.II.9	+Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 298 033,50	-544 051,97
A.II.10	+Inne korekty	0,00	0,00
A.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	22 534 792,86	5 777 336,11
B	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**	**-37 299,68**	**-537 464,75**
B.I	+Wpływy	211 983,81	206 912,81
B.I.1	+Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	813,01	52 845,53
B.I.2	+Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
B.I.3	+Z aktywów finansowych, w tym:	211 170,80	1 310,28
B.I.3.A	+w jednostkach powiązanych	57 780,39	0,00
B.I.3.B	+w pozostałych jednostkach	153 390,41	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	+- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	153 390,41	0,00
B.I.3.B.4	+- odsetki	0,00	1 310,28
B.I.3.B.5	+- inne wpływy z aktywów finansowych	57 780,39	0,00
B.I.4	+Inne wpływy inwestycyjne	0,00	152 757,00
B.II	+Wydatki	249 283,49	744 377,56
B.II.1	+Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	249 283,49	543 577,56
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 powiązanych	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	+Inne wydatki inwestycyjne	0,00	200 800,00
B.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-37 299,68	-537 464,75
C	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**	**-7 657 370,86**	**-5 431 928,06**
C.I	+Wpływy	0,00	4 710 757,07
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	0,00	4 710 757,07
C.I.3	+Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C.I.4	+Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
C.II	+Wydatki	7 657 370,86	10 142 685,13
C.II.1	+Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
C.II.2	+Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 020 000,00	0,00
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	4 813 174,79	8 973 638,87
C.II.5	+Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

12/15

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

Numer	Opis	Za okres 01.01.2020...31.12.2020	Za okres 01.01.2019...31.12.2019
C.II.6	+Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
C.II.7	+Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	275 262,31	435 896,15
C.II.8	+Odsetki	548 933,76	733 150,11
C.II.9	+Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
C.III	+Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-7 657 370,86	-5 431 928,06
D	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	**14 840 122,32**	**-192 056,70**
E	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	**14 840 122,32**	**-192 056,70**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	**Środki pieniężne na początek okresu**	**13 399 858,60**	**13 591 915,30**
G	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:**	**28 239 980,92**	**13 399 858,60**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	11 915 490,34	7 594 731,45

13/15

VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

VII.1. informacjadodatkowa2020

Informacja dodatkowa za 2020 rok.

Załączony plik: **Informacja_dodatkowa_2020.pdf**

Novdom Sp. z o.o. **Sprawozdanie finansowe**

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

Numer	Opis	Rok bieżący		Rok poprzedni	
		Wartość łączna	Z zysków kapitałowych Z innych źródeł przychodu	Wartość łączna	Z zysków kapitałowych Z innych źródeł przychodu
A.	Zysk / strata	3 497 944,87	0,00 0,00	14 692 815,65	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	195 761,61	0,00 195 761,61	4 519 060,33	0,00 4 519 060,33
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w latach ubiegłych	105 793,00	0,00 105 793,00	9 559,55	0,00 9 559,55
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 272 149,46	0,00 1 272 149,46	7 043 062,06	0,00 7 043 062,06
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	1 988 914,61	0,00 1 988 914,61	414 785,70	0,00 414 785,70
H.	Strata z lat ubiegłych	953 596,12	0,00 953 596,12	953 596,12	0,00 953 596,12
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	100 000,00	0,00 100 000,00	92 000,00	0,00 92 000,00
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 637 614,99	0,00 0,00	15 765 995,11	0,00 0,00
K.	Podatek dochodowy	311 147,00	0,00 0,00	2 995 539,00	0,00 0,00

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Beata Padzik
Data: 2021.07.01 18:02:33 CEST

Kierujący jednostką

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.07.01 18:29:38 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2021.07.02 11:51:15 CEST

Signature No
Dokument podpi
Maciej Sosnows
Data: 2021.07.02

© Soneta 2021, enova365 2104.1.3 sn: 57720004

2. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2020

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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)	36 252,91		3 011,13		3 011,13				-
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii wodnej i lądowej	1 518 995,77		187 500,37		187 500,37				-
urządzenia techniczne i maszyny	309 425,27		58 771,99		58 771,99	1 382,11			1 382,11
środki transportu	2 656 858,10		102 706,92		102 706,92	-			-
inne środki trwałe	210 949,73		-		-				-
Środki trwałe w budowie	-		-		-			-	-
zaliczki na środki trwałe w budowie	-				-			-	-
Razem	**4 732 481,78**	-	**351 990,41**	-	**351 990,41**	**1 382,11**	-	-	**1 382,11**

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
39 264,04	-				-		-	36 252,91	39 264,04
1 706 496,14	151 413,58		36 782,89		36 782,89		188 196,47	1 367 582,19	1 518 299,67
366 815,15	216 481,33		91 858,22		91 858,22	1 382,11	306 957,44	92 943,94	59 857,71
2 759 565,02	1 251 945,02		411 620,18		411 620,18	-	1 663 565,20	1 404 913,08	1 095 999,82
210 949,73	137 677,43		26 447,18		26 447,18		164 124,61	73 272,30	46 825,12
-	-				-		-	-	-
-					-		-	-	-
5 083 090,08	**1 757 517,36**	-	**566 708,47**	-	**566 708,47**	**1 382,11**	**2 322 843,72**	**2 974 964,42**	**2 760 246,36**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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 zmnieszenia 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	46 585,27		-		-		-		-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-				-				-
Razem	**46 585,27**	-	-	-	-	-	-	-	-

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
-	-		-		-		-	-	-
-	-		-		-		-	-	-
46 585,27	46 585,27		-		-	-	46 585,27	-	-
-	-		-		-		-	-	-
46 585,27	**46 585,27**	-	-	-	-	-	**46 585,27**	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	5 071 756,72	-		-	-	5 071 756,72	242 404,61	-	-	242 404,61	4 829 352,11	4 829 352,11
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	45 000,00	-	-	-	-	45 000,00	-	45 000,00	-	45 000,00	45 000,00	-
a) w jednostkach powiązanych	45 000,00	-	-	-	-	45 000,00		45 000,00		45 000,00	45 000,00	-
udziały lub akcje	45 000,00		-			45 000,00		45 000,00		45 000,00	45 000,00	-
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:	**5 116 756,72**	-	-	-	-	**5 116 756,72**	**242 404,61**	**45 000,00**	-	**287 404,61**	**4 874 352,11**	**4 829 352,11**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	4 426 394,00	162 767,60	869 186,00	-	3 719 975,60
1. długoterminowe					-
2. krótkoterminowe	4 426 394,00	162 767,60	869 186,00	-	3 719 975,60
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	-	10 173,68	-	-	10 173,68
- do 12 miesięcy	-	10 173,68			10 173,68
- powyżej 12 miesięcy					-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń					-
c) inne	4 426 394,00	152 593,92	869 186,00		3 709 801,92
d) dochodzone na drodze sądowej					-
Razem:	4 426 394,00	162 767,60	869 186,00	-	3 719 975,60

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	147	73 500,00	49,00%
Maciej Sosnowski	141	70 500,00	47,00%
Kacper Sosnowski	12	6 000,00	4,00%
Razem	**300**	**150 000,00**	**100%**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Wyszczególnienie	Rodzaj kapitału (funduszu)		Razem (2+3)
	zapasowy	rezerwowy	
1	2	3	4
1. Stan na początek roku obrotowego	300 000,00	29 352 039,44	29 652 039,44
2. Zwiększenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	-	7 761 244,70	7 761 244,70
- agio			-
- podział zysku		7 761 244,70	7 761 244,70
- dopłaty			-
- inne			-
3. Zmniejszenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	-	-	-
4. Stan na koniec roku obrotowego	300 000,00	37 113 284,14	37 413 284,14

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	2 722 131,87
3. Razem zysk do podziału	2 722 131,87
4. Proponowany podział zysku	2 722 131,87
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-
- wypłata dywidendy	55 000,00
- zwiększenie kapitału rezerwowego	2 667 131,87
5. Niepodzielony zysk	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	**1 770 854,80**	**1 325 178,35**	**2 442 993,76**	**457 227,26**	**2 900 221,02**	**195 812,13**
- na świadczenia emerytalne i podobne	-	132 547,00	-	-	-	132 547,00
- na udzielone gwarancje i poręczenia	146 561,26	-		146 561,26	146 561,26	-
- na premie, nagrody	1 017 180,00	-	710 852,00	306 328,00	1 017 180,00	-
- na pozostałe koszty	607 113,54	1 192 631,35	1 732 141,76	4 338,00	1 736 479,76	63 265,13
Razem	**1 770 854,80**	**1 325 178,35**	**2 442 993,76**	**457 227,26**	**2 900 221,02**	**195 812,13**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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:	62 616,00	-	663 578,00	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-	-	-
2. Zwiększenia, w tym:	68 372,00	-	204 668,00	148 991,00	-	-
- amortyzacja bilansowa szybsza od podatkowej	200 327,00		-			
- naliczone kary umowne	28 993,00		-			
- zarachowane lecz niezapłacone odsetki	513,00		-			
- leasing	- 161 461,00		-			
- pozostałe	-		43 478,00			
- rezerwa na koszty	-		12 199,00			
- odpisy aktualizujące	-		148 991,00	148 991,00		
- z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-	-	-
3. Zmniejszenia, w tym:	62 616,00	-	663 578,00	-	-	-
- rozwiązanie	62 616,00		663 578,00			
- z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-	-	-
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	68 372,00	-	204 668,00	148 991,00	-	-
- z tytułu strat podatkowych	-	-	-	-	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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 powiązanyc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 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	**57 360 944,41**	**71 621 754,30**	**10 936 622,99**	**12 204 987,73**	-	**1 226 285,52**	**1 583 126,96**	**787 761,32**	**69 880 694,36**	**85 840 788,87**
- kredyty i pożyczki	7 708 839,99	1 583 165,20	9 987 885,31	11 300 385,31					17 696 725,30	12 883 550,51
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych									-	-
- inne zobowiązania finansowe	358 282,38	359 663,64	664 066,96	490 130,31					1 022 349,34	849 793,95
- z tytułu dostaw i usług, w tym:	3 048 802,26	8 176 375,63	-	414 472,11		1 226 285,52	-	787 761,32	3 048 802,26	10 604 894,58
kaucje gwarancyjne	-	567 362,65	-	414 472,11		1 226 285,52	-	787 761,32	-	2 995 881,60
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	44 069 960,37	61 088 307,19							44 069 960,37	61 088 307,19
- zobowiązania wekslowe									-	-
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 226 654,09	169 877,29							1 226 654,09	169 877,29
- z tytułu wynagrodzeń	127 655,12	230 378,67							127 655,12	230 378,67
- inne, w tym:	820 750,20	13 986,68	284 670,72	-	-		1 583 126,96	-	2 688 547,88	13 986,68
kaucje gwarancyjne	*820 750,16*	-	*284 670,72*	-	-		*1 583 126,96*	-	*2 688 547,84*	-
4. Fundusze specjalne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych									-	-
- inne									-	-
Razem	**57 360 944,41**	**71 621 754,30**	**10 936 622,99**	**12 204 987,73**	-	**1 226 285,52**	**1 583 126,96**	**787 761,32**	**69 880 694,36**	**85 840 788,87**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 11: Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Lp.	Data podpisania umowy kredytowej	Nr umowy	Przeznaczenie	Wartość udzielonego kredytu	Zabezpieczenia
1	06.07.2017	WAR/8328/17/205/CB	kredyt nieodnawialny	10 000 000,00 zł	hipoteka umowna łączna na rzecz Banku BGŻ BNP Paribas SA (ustanowiona na posiadanych gruntach oraz lokalach)
					poręcznie wg prawa cywilnego
					oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 par. 1pkt.5
					cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
					depozyt zabezpieczający spłatę odsetek
2	15.12.2017	4391548/233/K/OB/17	kredyt inwestycyjny z przeznaczeniem na realizcję przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Os. Fregata Park	16 951 000,00 zł	Hipoteka umowna z pierwszeństwem do sumy 25 416 700,00zł na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Hipoteka umowna z pierwszeństwem do sumy 3 400 000,00zł na rzecz Mazurskiego Banku Spółdzieczego w Giżycku (ustanowione na gruncie, na którym realizowana jest inwestycja)
					Cesja praw polis ubezpieczeniowych nieruchomosci
					Weksel własny in blanco na rzecz Banków
					Poddanie się egzekucji art. 777 na rzecz Banków
					Kaucja pieniężna do kwoty 1,5 mln zł
					Pełnomocnictwo do wszytkich rachunków prowadzonych w Banku przez Kredytobiorcę
					Cesja wpłat należności środków zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 12: Wykaz zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek

Kredyty i pożyczki							
Rodzaj kredytu	Okres kredytowania	Wysokość kapitału wg umowy	Stan na 01.01.2020r.	Przyrost w ciągu roku	Spłata w ciągu roku	Odsetki naliczone za 01.01 - 31.12.2020	Stan na 31.12.2020 r.
Kredyt nieodnawialny - umowa nr WAR/8328/17/205/CB z dn. 06/07/2017	od 06.07.2017 do 16.01.2022	10 000 000,00	**9 987 885,31**	-	-	-	**9 987 885,31**
Kredyt obrotowy - deweloperski nr 4391548/233/K/OB./17 z 15/12/2017	od 15/12/2017 do 31/08/2021	16 951 000,00	**2 291 330,40**	-	1 145 665,20	-	**1 145 665,20**
Pożyczka z Kross SA	od 28.06.2017 do 30.09.2020	3 000 000,00	**576 252,74**	-	587 430,82	11 178,08	-
Pożyczka z Kross SA	od 13.09.2017 do 30.09.2020	1 000 000,00	**1 097 691,78**	-	1 125 636,99	27 945,21	-
Pożyczka z Kross SA	od 20.09.2017 do 31.03.2020	1 500 000,00	**1 645 140,41**	-	1 655 270,55	10 130,14	-
Pożyczka z Kross SA	od 19.09.2018 do 30.09.2020	2 000 000,00	**15 136,99**	-	15 136,99	-	-
Pożyczka z Kross SA	od 28.02.2019 do 30.09.2020	1 000 000,00	**1 042 054,79**	-	1 074 794,51	32 739,72	-
Pożyczka z Kross SA	od 28.02.2019 do 30.09.2020	1 000 000,00	**1 041 232,88**	-	1 074 109,59	32 876,71	-
Subwencja z PFR	do 06.2023	1 750 000,00	-	1 750 000,00	-	-	**1 750 000,00**
Razem:			**17 696 725,30**	**1 750 000,00**	**6 678 044,65**	**114 869,86**	**12 883 550,51**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Leasing						
	Stan na 01.01.2020r.	Przyrost w ciągu roku	Spłata w ciągu roku	Stan na 31.12.2020r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe
Leasing	1 022 349,34	102 706,92	275 262,31	849 793,95	490 130,31	359 663,64
Razem:	**1 022 349,34**	**102 706,92**	**275 262,31**	**849 793,95**	**490 130,31**	**359 663,64**

Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi				
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2020	zmiany w 2020 r. zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2020
– Os. Harcerska 8, Ciechanów (270)	-	1 319 809,84	-	1 319 809,84
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (290)	12 870 735,84	5 861 297,99	6 368 313,41	12 363 720,42
– Os. Morena, Olsztyn (300)	20 023,12	553 727,47	555 864,41	17 886,18
– Os. Perłowe, Ciechanów (320)	55 036,14	1 144 360,90	1 199 397,04	-
– Os. Magnolia, Przasnysz (350)	842 559,90	1 009 175,85	1 034 291,31	817 444,44
– Os. Bursztynowe Tarasy, Płońsk (370)	440 679,42	195 182,00	635 861,42	-
– Os. Makowe Tarasy, Maków Mazowiecki (380)	1 656 894,73	5 022 471,21	6 400 246,71	279 119,23
– Os. Morena, Olsztyn (400)	3 416 149,38	9 414 281,52	-	12 830 430,90
– Os. Villa Natura, Szczytno (420)	1 020 849,78	658 703,70	1 679 553,48	-
– Os. Fregata Park, Olsztyn (440)	674 457,41	5 171 946,89	5 745 753,71	100 650,59
– Os. Bursztynowe Tarasy, Płońsk (470)	4 345 822,31	3 007 482,99	7 331 562,22	21 743,08
– Os. Perłowe, Ciechanów (490)	9 932 938,74	8 015 693,81	16 821 833,25	1 126 799,30
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (510)	3 173 753,22	2 607 098,21		5 780 851,43
– Os. Morena, Olsztyn (410)	-	5 339 803,48	-	5 339 803,48
– Os. Poetów, Przasnysz (460)	-	6 452 171,18		6 452 171,18
– Os. Sonata, Szczytno (530)	-	1 186 630,33		1 186 630,33
– Os. Harcerska 8, Ciechanów (620)	-	955 702,79		955 702,79

Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi - mieszkaniowe rachunki powiernicze				
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2020	zmiany w 2020 r. zwiększenia	zmniejszenia	Stan na 31.12.2020
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (290)	2 698 038,00	3 910 485,82	6 608 523,82	-
– Os. Ostrovia, Ostrów Mazowiecka (520)	-	732 450,00	10 000,00	722 450,00
– Os. Sonata, Szczytno (530)	-	2 208 006,27	1 460 015,31	747 990,96
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (540)	-	165 000,00	5 000,00	160 000,00
– Os. Harcerska 8, Ciechanów (620)	-	2 978 765,00	1 207 220,00	1 771 545,00
– Os. Makowe Tarasy, Maków Mazowiecki (380)	73 200,00	5 399 575,00	5 472 775,00	-
– Os. Morena, Olsztyn (400)	321 401,58	10 104 076,05	10 370 476,63	55 001,00
– Os. Morena, Olsztyn (410)	15 000,00	7 269 370,00	6 215 455,00	1 068 915,00
– Os. Poetów, Przasnysz (460)	-	10 119 170,90	7 254 567,50	2 864 603,40
– Os. Fregata Park, Olsztyn (440)	915,00	5 607 000,00	5 607 915,00	-
– Os. Bursztynowe Tarasy, Płońsk (470)	790 477,90	2 618 869,98	3 409 347,88	-
– Os. Perłowe, Ciechanów (490)	453 145,00	8 309 334,80	8 762 479,80	-
– Os. Poetów, Przasnysz (640)	-	29 938,64	-	29 938,64
– Os. Harcerska 8, Ciechanów (270)	-	4 425 171,60	1 667 516,60	2 757 655,00
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (510)	1 267 882,90	4 253 093,66	3 203 531,56	2 317 445,00
Razem	**44 069 960,37**	**126 045 847,88**	**109 027 501,06**	**61 088 307,19**

Kaucje gwarancyjne - zatrzymane na podstawie umów o roboty budowlane						
	Stan na 2020-01-01	Przyrost w ciągu roku	Spłata w ciągu roku	Stan na 2020-12-31	powyżej 12 miesięcy	do 12 miesięcy
Kaucje gwarancyjne	2 688 547,84	1 079 314,44	771 980,68	2 995 881,60	2 428 518,95	567 362,65
Razem:	**2 688 547,84**	**1 079 314,44**	**771 980,68**	**2 995 881,60**	**2 428 518,95**	**567 362,65**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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:	112 948,49	1 132 385,07	221 508,57	1 023 824,99
- długoterminowe				-
- krótkoterminowe	112 948,49	1 132 385,07	221 508,57	1 023 824,99
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	-	-	-	-
- długoterminowe				-
- krótkoterminowe	-	-	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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:	**102 637 630,33**	**47 761 761,87**	-	-	-	-
– Os. Perłowe, Ciechanów (490)	-	16 821 833,25				
– Os. Morena, Olsztyn (190)	52 845,52	-				
– Os. Villa Natura, Szczytno (210)	157 407,42	18 518,52				
– Os. Bursztynowe Tarasy, Płońsk (470)	-	7 282 781,73				
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (290)	-	6 330 975,56				
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (240)	31 219,52	13 414,63				
– Os. Villa Piano, Ostrołęka (280)	103 658,54	13 008,13				
– Os. Villa Natura, Szczytno (330)	272 696,47	-				
– Os. Morena, Olsztyn (300)	18 845 298,78	555 864,41				
– Os. Perłowe, Ciechanów (320)	21 591 750,46	1 199 397,04				
– Os. Villa Natura, Szczytno (420)	6 263 803,97	1 661 034,96				
– Os. Makowe Tarasy, Maków Maz. (480)	3 499 856,46	6 400 246,71				
– Os. Fregata Park, Olsztyn (440)	23 218 373,14	5 745 753,71				
– Os. Bursztynowe Tarasy, Płońsk (370)	16 431 052,01	684 641,91				
– Os. Magnolia, Przasnysz (350)	12 169 668,04	1 034 291,31				
2. Usługi, w tym główne grupy:	**409 307,70**	**74 206,74**	-	-	-	-
– usługi wynajmu, dzierżawy, opłaty za przyłącza, pozostałe	409 307,70	74 206,74				
3. Towary, materiały:	-	-	-	-	-	-
– materiały	-	-				
Razem	**103 046 938,03**	**47 835 968,61**	-	-	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Wyszczególnienie	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1	2	3
1. Amortyzacja	466 992,30	566 708,47
2. Zużycie materiałów i energii	4 775 585,81	6 994 490,98
3. Usługi obce	53 448 684,26	38 384 186,98
4. Podatki i opłaty	334 967,79	239 217,44
5. Wynagrodzenia	2 159 203,99	3 219 086,63
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	443 758,56	559 438,05
– emerytalne	177 530,80	226 195,23
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 177 150,91	832 025,25
8. Razem (wiersze 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	62 806 343,62	50 795 153,80
9. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 17: Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Przyczyna dokonania odpisu aktualizującego wartość zapasów	Materiały i opakowania	Półprodukty i produkcja w toku	Produkty gotowe	Towary	Razem
1	2	3	4	5	6
Spadek cen rynkowych	-	-	-	541 758,00	541 758,00
Razem	**-**	**-**	**-**	**541 758,00**	**541 758,00**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 18: Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Wyszczególnienie	Rok bieżący							Rok poprzedni		
	Wartość			Podstawa prawna (obowiązkowo podawana dla wartości większych bądź równych 20.000,00 zł)				Wartość		
	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	art.	ust.	pkt	lit.	łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Wynik finansowy brutto	**3 497 944,87**		**3 497 944,87**					**14 692 815,65**		**14 692 815,65**
2. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego) (+)	**1 272 149,46**		**1 272 149,46**					**7 043 062,06**		**7 043 062,06**
a) różnice trwałe	1 000 814,57		1 000 814,57					5 492 482,27		5 492 482,27
– odsetki budżetowe	771,00		771,00					3 053,59		3 053,59
– amortyzacja środków trwałych	398 614,17		398 614,17					2 467,22		2 467,22
– koszty reprezentacji	9 290,91		9 290,91					2 398,68		2 398,68
– darowizny	100 000,00		100 000,00					92 000,00		92 000,00
– odpisy aktualizujące wartość należności	60 380,39		60 380,39					5 054 992,00		-
– pozostałe	431 758,10		431 758,10					337 570,78		337 570,78
b) różnice przejściowe	271 334,89		271 334,89					1 550 579,79		1 550 579,79
– naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	-		-					206 604,20		206 604,20
– wynagrodzenia i składki zus	138 787,89		138 787,89					1 043 186,58		1 043 186,58
– amortyzacja środków trwałych	-		-					300 789,01		300 789,01
– rezerwa urlopowa	132 547,00		132 547,00					-		-
3. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych (różnice przejściowe) (–)	**1 988 914,61**		**1 988 914,61**					**414 785,70**		**414 785,70**
– pozostałe	1 988 914,61		1 988 914,61					414 785,70		414 785,70
4. Przychody niebędące przychodami roku bieżącego (–)	**195 761,61**		**195 761,61**					**4 519 060,33**		**4 519 060,33**
a) różnice przejściowe	152 668,59		152 668,59					90 302,33		90 302,33
– naliczone, lecz niezapłacone odsetki od należności	74,67		74,67					4 116,29		4 116,29
– pozostałe	152 593,92		152 593,92					86 186,04		86 186,04
b) różnice trwałe	43 093,02		43 093,02					4 428 758,00		4 428 758,00
– rozwiązanie niepodatkowych rezerw i odpisów aktualizujących	43 093,02		43 093,02					-		-
– pozostałe	-		-					4 428 758,00		4 428 758,00
5. Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	**105 793,00**		**105 793,00**					**9 559,55**		**9 559,55**
– zapłacone odsetki od należności	-		-					151,37		151,37
– pozostałe	105 793,00		105 793,00					9 408,18		9 408,18
6. Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie) (+)	-		-					-		-
7. Strata z lat ubiegłych	953 596,12		953 596,12					953 596,12		953 596,12
8. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym	100 000,00		100 000,00					92 000,00		92 000,00
– przekazane darowizny	100 000,00		100 000,00					92 000,00		92 000,00
7. Podstawa naliczenia podatku dochodowego	**1 637 614,99**	-	**1 637 614,99**					**15 765 995,11**	-	**15 765 995,11**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 19: Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

Wyszczególnienie	Towary	Produkty
1	2	3
Różnice kursowe, w tym z tytułu:		
Odsetki, w tym z tytułu:	-	76 282,83
– kredyt na realizację przedsięwziecia pod nazwą Os. Fregata Park	-	-
– kredyt na zakup gruntu dla przedsięwzięcia pod nazwą Os. Villa Piano II	-	76 282,83
Razem	-	76 282,83

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 20: 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	-	15 000,00
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	351 990,41	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	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 21: 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	4 730,89	3 966,97	- 763,92	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym:	5 800 396,26	16 320 523,61	10 520 127,35	-
- środki zgromadzone na rachunkach VAT	-	-	-	-
Inne środki pieniężne (środki na OMRP)	7 159 221,48	11 915 490,34	4 756 268,86	11 915 490,34
Inne aktywa pieniężne, w tym:	435 509,97	-	- 435 509,97	-
depozyt	435 509,97	-	- 435 509,97	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 399 858,60	28 239 980,92	14 840 122,32	11 915 490,34

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 22: Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2020	Przeciętne zatrudnienie w roku 2019
1	2	3
Pracownicy umysłowi	27,42	26,25
Pracownicy na stanowiskach roboczych	4,75	-
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	-	-
Uczniowie	-	-
Osoby przebywające na urlopach bezpłatnych i wychowawczych	-	-
Razem	32,17	26,25

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 23: 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	1 183 072,17	2 020 000,00
Organ nadzorujący	192 800,00	-
Organ administrujący	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 24: 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	20 000,00	-	20 000,00
Inne usługi atestacyjne	-	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-	-
Pozostałe usługi	-	-	-

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 25: Spółki, w których jednostka 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 Baltic Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz	100%	100,00	- 6 116,17

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 26: Podstawy prawne odstąpienia od konsolidacji

Wyszczególnienie	Jednostka A (Novdom Baltic Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz)	Jednostka B (nazwa, siedziba)	Jednostka C (nazwa, siedziba)	Jednostka D (nazwa, siedziba)
1	2	3	4	5
Procent i wartość nominalna udziałów w jednostce				
Mała grupa kapitałowa – art. 56 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o rachunkowości				
Konsolidacji dokonuje jednostka dominująca wyższego szczebla – art. 56 ust. 2 ustawy o rachunkowości (nazwa i siedziba, miejsce publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego)				
Udziały jednostki nabyto, zakupiono lub pozyskano w innej formie, z wyłącznym przeznaczeniem ich do późniejszej odprzedaży, w terminie jednego roku od dnia ich nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie – art. 57 pkt 1 ustawy o rachunkowości				
Występują poważne długoterminowe ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką – art. 57 pkt 2 ustawy o rachunkowości				
Bez ponoszenia niewspółmiernie wysokich kosztów lub bez zbędnej zwłoki nie można uzyskać informacji niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego – art. 57 pkt 3 ustawy o rachunkowości				
Dane finansowe jednostki są nieistotne – art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości	X			

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 27: Wielkości uzyskane przez jednostki nieobjęte konsolidacją

Wyszczególnienie	Jednostka A (Novdom Baltic Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz)	
	na początek roku	na koniec roku
1	2	3
1. Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów oraz przychodów finansowych	-	-
2. Wynik finansowy netto (zysk/ strata)	- 1 397,08	- 6 116,17
3. Kapitał własny ogółem, w tym:		
- kapitał podstawowy	45 000,00	45 000,00
- kapitał zapasowy	-	-
- kapitał rezerwowy	-	-
- zysk (strata) z lat ubiegłych	- 44 208,51	- 45 605,59
4. Wartość aktywów trwałych	-	-
5. Przeciętne roczne zatrudnienie	-	-
6. Rodzaj stosowanych standardów rachunkowości (KSR/MSR)	KSR	KSR

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 28: 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	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	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	**295,20**	**295,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**295,20**	**295,20**
z tytułu dostaw i usług	295,20	295,20											295,20	295,20
inne													-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale													-	-
z tytułu dostaw i usług													-	-
inne													-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	**1 325 486,62**	**1 005 610,12**	**20 792,29**	**11 036,79**	**22 938,07**	**35 005,44**	**12 644,17**	**21 042,21**	**55 075,49**	**116 630,99**	**500 764,53**	**-**	**1 937 701,17**	**1 189 325,55**
z tytułu dostaw i usług	1 136 616,27	73 596,91	20 792,29	7 039,98	12 301,11	4 699,86	5 109,00	16 847,31	32 359,58	27 183,47	394 971,53	-	1 602 149,78	129 367,03
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	140 023,49	847 225,00											140 023,49	847 225,00
inne	48846,86	84788,21	-	3 996,81	10636,96	30306,08	7535,17	4194,90	22 715,91	89 447,52	105793,00	0,00	195 527,90	212 733,52
dochodzone na drodze sądowej													-	-
Razem	**1325781,82**	**1005905,32**	**20792,29**	**11036,79**	**22938,07**	**35005,44**	**12644,17**	**21042,21**	**55075,49**	**116630,99**	**500764,53**	**0,00**	**1 937 996,37**	**1 189 620,75**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 29: Należności według okresów wymagalności

Treść	Okres wymagalności										Razem	
	do 12 miesięcy								powyżej 12 miesięcy			
	do 30 dni		od 31 do 90 dni		od 91 do 180 dni		powyżej 181 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	**295,20**	**295,20**	-	-	-	-	-	-	-	-	**295,20**	**295,20**
z tytułu dostaw i usług	295,20	295,20	-	-	-	-	-	-	-	-	295,20	295,20
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	**1 743 834,03**	**1 170 150,55**	**91 444,53**	**4 550,00**	**25 600,00**	**2 950,00**	**26 925,00**	**10 325,00**	**49 897,61**	**1 350,00**	**1 937 701,17**	**1 189 325,55**
z tytułu dostaw i usług	1 415 930,25	135 045,26	91 444,53	4 550,00	25 600,00	2 950,00	26 925,00	10 325,00	42 250,00	1 350,00	1 602 149,78	154 220,26
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	140 023,49	847 225,00	-	-	-	-	-	-	-	-	140 023,49	847 225,00
inne	187 880,29	187 880,29	-	-	-	-	-	-	7 647,61	-	195 527,90	187 880,29
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	**1 744 129,23**	**1 170 445,75**	**91 444,53**	**4 550,00**	**25 600,00**	**2 950,00**	**26 925,00**	**10 325,00**	**49 897,61**	**1 350,00**	**1 937 996,37**	**1 189 620,75**

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 30: 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			
Pożyczki udzielone i należności własne			
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:			
- instrumenty pochodne			
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	3	12 883 550,51	
- kredyty	2	11 133 550,51	termin spłaty: 30-16-2021, 16-01-2022, odsetki płatne miesięcznie
- pożyczki			
- zobowiązania wekslowe			
- pozostałe	1	1 750 000,00	termin spłaty: 30-06-2023

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 31: Informacje na temat ryzyka finansowego

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to: kredyty bankowe. 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 prezentawane 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 wynikajćej 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 01-01-2020 do 31-12-2020 Spółka nie posiadała pozycji walutowych więc ryzyko walutowe nie występuje.
Kredyty bankowe ze zmiennym oprocentowaniem powodują ryzyko przepływów pieniężych, kredyty ze stałym oprocentowaniem powodują ryzyko zmiany wartości godziwej kredytów.
Aktualnie spółka posiada tylko kredytu ze zmienną stopą procentową. Niezależnie od nieznacznych wahań stóp procentowych w minionych okresach Spółka monitoruje stopień ryzka zmian stóp procentowch.

Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzywanie 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.

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 32: Składniki pasywów wykazywane w wiecej 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 kredytu	*133/134/249*	*12 883 550,51*	*B.II.3 lit. a)*	*11 300 385,31*
			B.III.3 lit. a)	*1 583 165,20*
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu zobowiązań finansowych (leasing)	*250*	*849 793,95*	*B.II.3 lit. c)*	*490 130,31*
			B.III.3 lit. c)	*359 663,64*
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych z tytułu zatrzymanych kaucji gwarancyjnych	*241*	*2 995 881,60*	*B.III.3 lit. d) - do 12 m-cy*	*567 362,65*
			B.III.3 lit. d) - powyżej 12 m-cy	*2 428 518,95*
Razem		**16 729 226,06**		

Sprawozdanie finansowe Novdom Sp. z o.o. - za rok 2020
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Nota 33: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Jednostką powiązaną jest Novdom Baltic Sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu (KRS 0000400945), w której Spółka posiada 45 udziałów w cenie nominalnej za każdy udział 1000 zł.

Transakcje z Novdom Baltic Sp. z o.o. w 2020 r. dotyczą:

Jednostka powiązana	Posiadane udziały	Udzielone pożyczki (wartość bilansowa)	Przychody ze sprzedaży usług	Przychody finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług
Novdom Baltic Sp. z o.o.	45 udziałów w cenie nominalnej 1000,00 zł za każdy udział	0,00 zł (utworzony odpis aktualizujący wartość udzielonej pożyczki)	240,00	-	295,20

Nota 34: Informacje dot. porównywalności danych

Zmiana prezentacji dotyczy zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.
Przekształcone dane wg stanu na dzień 2019-12-31 zostały wprowadzone do bilansu.

Pozycja bilansu:	31.12.2020	31.12.2019	Dane przekształcone 31.12.2019
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**87 854 973,00**	71 714 165,16	71 714 165,16
I. Rezerwy na zobowiązania	**264 184,13**	1 833 470,80	1 833 470,80
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 372,00	62 616,00	62 616,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	132 547,00	-	-
- długoterminowa			
- krótkoterminowa	132 547,00		
3. Pozostałe rezerwy	63 265,13	1 770 854,80	1 770 854,80
- długoterminowe			
- krótkoterminowe	63 265,13	1 770 854,80	1 770 854,80
II. Zobowiązania długoterminowe	**11 790 515,62**	12 519 749,95	10 651 952,27
1. Wobec jednostek powiązanych			
3. Wobec pozostałych jednostek	11 790 515,62	12 519 749,95	10 651 952,27
a) kredyty i pożyczki	11 300 385,31	9 987 885,31	9 987 885,31
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe	490 130,31	664 066,96	664 066,96
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne		1 867 797,68	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**74 050 273,25**	57 360 944,41	59 228 742,09
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	**-**	-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	**-**	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	**74 050 273,25**	57 360 944,41	59 228 742,09
a) kredyty i pożyczki	1 583 165,20	7 708 839,99	7 708 839,99
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe	359 663,64	358 282,38	358 282,38
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 604 894,58	3 048 802,26	5 737 350,14
- do 12 miesięcy	8 176 375,63	3 048 802,26	3 869 552,46
- powyżej 12 miesięcy	2 428 518,95		1 867 797,68
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	61 088 307,19	44 069 960,37	44 069 960,37
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	169 877,29	1 226 654,09	1 226 654,09
h) z tytułu wynagrodzeń	230 378,67	127 655,12	127 655,12
i) inne	13 986,68	820 750,20	-

Nota 35: Zdarzenia incydentalne w roku obrotowym

W związku z COVID-19 w ramach tzw. Tarczy Antykryzysowej, w 2020 roku Spółka otrzymała wsparcie, które ujęła w księgach rachunkowych zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Dofinansowanie ma charakter incydentalny. Równowartość otrzymanych środków pieniężnych ujęta została w księgach rachunkowych i w rachunku zysków i strat jako zwiększenie pozostałych przychodów operacyjnych, w dacie wystąpienia operacji gospodarczej.

Otrzymana pomoc	Rok 2020	Rok 2019
dofinansowanie części kosztów wynagrodzeń pracowników oraz należnych od tych wynagrodzeń składek zus dofinansowanie na podstawie art. 15zzb ust. 1 ustawy o COVID-19	4 992,94	-
dofinansowanie ze środków Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych części wynagrodzeń pracowników oraz należnych od tych wynagrodzeń składek zus	129 115,36	-
umorzenie części zobowiązań z tytułu składek zus	102 958,14	-
Razem:	**237 066,44**	**-**

W ramach programu realizowanego przez PFR S.A., po spełnieniu określonych warunków, jednostka otrzymała wsparcie w postaci częściowo bezzwrotnej subwencji finansowej. Celem subwencji było zapewnienie płynności i stabilności finansowej w okresie zakłóceń w gospodarce wywołanych COVID-19.

Signature Not Verified
KRZYSZTOF SOSNOWSKI

W związku z wydaną przez PFR S.A, przed datą sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok, decyzją w sprawie zwolnienia z obowiązku zwrotu subwencji finansowej, w bilansie wartość zobowiązań z tytułu subwencji finansowej, w części nieumorzonej, zaprezentowana jest, w kwocie wymagającej zapłaty, jako zobowiązanie z tytułu kredytów i pożyczek (1.750.000,00zł). Umorzona część subwencji zaprezentowana jest w bilansie w pasywach, w innych, krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych (1.750.000,00 zł). Umorzona część subwencji rozliczona zostanie w roku 2021.

Otrzymana pomoc	Rok 2020	Rok 2019
subwencja finansowa PFR	3 500 000,00	-
Razem:	**3 500 000,00**	**-**

Przasnysz, dnia 01-07-2021 roku

Kierownik jednostki:

3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2020

FK EKSPERT
Istnieje od 1992 roku

ZESPÓŁ BIEGLYCH REWIDENTÓW
„FK-EKSPERT" Spółka z o.o.
00-336 WARSZAWA, ul. Kopernika 30

tel./ fax.(0-22) 826-41-03,
centr. (0-22) 826-10-81 w. 472

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- badanie sprawozdań finansowych;
- przegląd sprawozdań finansowych;
- usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych;
- ekspertyzy ekonomiczno-finansowe;
- doradztwo podatkowe;
- doradztwo w zakresie organizacji i informatyzacji rachunkowości;
- prowadzenie postępowania likwidacyjnego i upadłościowego;
- działalność wydawnicza i szkoleniowa w zakresie rachunkowości;

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z badania sprawozdania finansowego

NOVDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

za 2020 rok

Warszawa, lipiec 2021 rok

Rejestr Przedsiębiorców : Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS nr 0000150254
Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań w KIBR pod nr 823
Prezes Zarządu: Zdzisław Kowalewski, Członek Zarządu: Kazimierz Październiorek
Kapitały własne 62,5 tys. zł, w tym kapitał zakładowy 50 tys. zł
ALIOR BANK S. A. O/Warszawa, nr 39 2490 0005 4530 9086 9853, NIP 526-03-10-740, REGON: 010020199

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej
NOVDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego NOVDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(„Spółka"), które zawiera:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 128.140.389,01 złotych,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wykazujący zysk netto w wysokości 2.722.131,87 złotych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 702.131,87 złotych,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 14.840.122,32 złote,
- informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia

(„sprawozdanie finansowe").

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości"– Dz. U. z 2021 r., poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB") a także stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" (Dz. U. z 2020 r., poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki 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 nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz 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 Spółki 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.

Inna sprawa
Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 25 maja2020 roku.
W pasywach bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 roku w poz. IIe „Inne zobowiązania długoterminowe" w kwocie 1.867.797,68 zł i w poz. III i „Inne zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 820.750,20 zł zostały wykazane kaucje zatrzymane, które winny być wykazane w poz. IIId jako krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Wymienione kwoty stanowią kaucje zatrzymane z opłat za wykonane usługi budowlane, zgodnie z zawartymi umowami zostały zatrzymane jako zabezpieczenie gwarantujące dobrze wykonane roboty. Zobowiązania te stanowią zobowiązania z tytułu dostaw i usług i zostały przeniesione odpowiednio do pozycji IIId jako „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy i powyżej 12 miesięcy".

Dokonane przekształcenie danych bilansu z 31-12-2019 r. Spółka przedstawiła w nocie nr 36 Informacji dodatkowej.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe
Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki 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 albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy 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 sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki 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 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 zmowy, 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 Spółki;
- 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 Spółki 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 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 Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej 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 Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności")

Odpowiedzialność Zarządu Spółki

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze 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, 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 sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności
Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:
- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.
Ponadto, w świetle wiedzy o Spółki i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania, oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Oleksa działający w imieniu Zespołu Biegłych Rewidentów „FK – EKSPERT" spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kopernika 30 lok. 336, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 823 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

/dokument podpisany elektronicznie/
Jan Oleksa numer ewid.2858

Warszawa; data 5 lipca 2021 r

4. Sprawozdanie z działalności Emitenta za rok 2020

Sprawozdanie

Zarządu „Novdom" Spółka z o.o. w Przasnyszu z działalności przedsiębiorstwa

za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 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 19.10.2006 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 na dzień 31.12.2020 r. byli:

- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 147 udziałów o łącznej wysokości 73.500 zł
- Maciej Sosnowski – 141 udziałów o łącznej wysokości 70.500 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

Udziałowcami na dzień sporządzenia sprawozdania są:

- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 147 udziałów o łącznej wysokości 73.500 zł
- Maciej Sosnowski – 141 udziałów o łącznej wysokości 70.500 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Zarząd, Rada Nadzorcza

W skład Zarządu w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 r. wchodzili:

- Prezes Zarządu – Bogdan Zasada
- Wiceprezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

Skład Zarządu na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Prezes Zarządu – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Wiceprezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

W skład Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 r. wchodzili:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Zbigniew Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Elżbieta Sosnowska
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Elżbieta Sosnowska
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

Reprezentacja Spółki

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 jest:

- 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

- 68.20.Z – Wynajem i zarzadzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

- 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

- 41. – Roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków

- 43. – Roboty budowlane specjalistyczne

Działalność spółki 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,

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

oraz procesy współtowarzyszące takie jak:

- pozyskiwanie finasowania 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

II. Charakterystyka prowadzonej działalności

II.1. Budownictwo mieszkaniowe w 2020 roku

Ubiegły rok minął pod znakiem ogólnoświatowej pandemii COVID-19, która dotarła do Polski w 1 kwartale 2020 r.. Był to niezwykle trudny czas dla całej gospodarki. Panująca pandemia postawiła przed wszystkimi branżami liczne wyzwania, które wymusiły szereg zmian w sposobie funkcjonowania zarówno podmiotów publicznych, przedsiębiorstw jak i pracowników. Wiele sektorów do dnia dzisiejszego boryka się z bezpośrednimi i pośrednimi reperkusjami COVID-19, co sprawia, że liczne gałęzie gospodarki do dziś nie powróciły do efektywności działania sprzed pandemii.

Kontynuacja trendów z 2019 roku była widoczna na rynku mieszkaniowym do połowy 1-go kwartału 2020 roku. W lutym 2020 roku chętnych na zakup mieszkania było o ponad 10% więcej r/r. Jednoczesny niedobór ofert na rynku pierwotnym i wtórnym skutkowały kontynuacją wzrostu cen mieszkań, o ok. 11% r/r.

Bezpośrednio po wybuchu epidemii w marcu ub. Roku oraz wprowadzeniu pierwszych obostrzeń w działalności gospodarczej popyt na mieszkania spadł o ok. 40% r/r, w obliczu dużej niepewności oraz wprowadzeniu dodatkowych ograniczeń w udzielaniu kredytów hipotecznych.

Jednak w IV kwartale 2020 r. obserwowano wysoką aktywność na rynku mieszkaniowym po przejściowym załamaniu i ożywieniu w trzecim, pomimo obowiązywania różnego stopnia restrykcji wynikających z pandemii COVID-19. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych była nieco wyższa od wielkości z poprzedniego kwartału, ale roczna sprzedaż była niższa od notowanej w 2019 r.

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Koszty budowy mieszkań (materiały i robocizna) rosły w całym 2020 r., jednak wzrost wyhamował na końcówce roku.

W 2020 roku ceny ziemi znacząco wzrosły, co było związane z uzupełnianiem „banków ziemi" przez deweloperów.

Obserwowano wzrost r/r średnich, transakcyjnych cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym analizowanych miast, jednakże w czwartym kwartale 2020 r. tempo tego wzrostu, zwłaszcza na rynku wtórnym, spadło.

W 2020 r. oddano do użytkowania rekordową liczbę mieszkań, co było efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat.

Ostatecznie wpływ pandemii na rynek mieszkaniowy, w tym na ceny, jest złożony ponieważ poszczególne segmenty lokalnych rynków zachowują się różnie. W IV kwartale przeważały wzrosty cen kw./kw. niemal na wszystkich grupach rynków, choć dynamiki wzrostu wyhamowały. Na rynku pierwotnym ceny transakcyjne wzrosły we wszystkich grupach miast z uwagi na większą skalę sprzedaży lepiej zlokalizowanych i droższych mieszkań.

W IV kwartale 2020 r. wartość wypłat nowych kredytów mieszkaniowych, po załamaniu w II kwartale

2020 r., była wyższa od wypłat kredytów w tym samym okresie 2019 r.

Należy dodać, że przejściowe trudności ze spłatą kredytu mieszkaniowego, będące skutkiem wyjątkowo dużego szoku na początku pandemii, nie przełożyły się na wzrost niespłacalności kredytów. Wpływ na to miały moratoria kredytowe i obniżki stóp procentowych, oraz działania fiskalne podjęte w celu ograniczania wzrostu bezrobocia.

Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych utrzymała się na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniosła ok. 21%. Nadal, na tle innych branż, pozostaje ona na wysokim poziomie.

Wysokie szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz utrzymujący się popyt konsumpcyjny przyczyniały się do występowania inwestorów o wydawanie kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań. Do ok. 70% zwiększył się udział pozwoleń na budowę mieszkań poza 7-mioma największymi miastami w Polsce (wobec ok. 65% w 2019 r.).

Historycznie wysoka liczba pozwoleń w ostatnim kwartale 2020 r. może być także przejściowym efektem zmiany regulacji dotyczących wymogów efektywności energetycznej budynków.

Pomimo dużej niepewności i nagłego chwilowego zatrzymania gospodarki, rok 2020 był dla branży deweloperskiej ostatecznie rokiem bardzo udanym. Niskie stopy procentowe oraz dojrzałość rynku sprawiają, że nieruchomości mieszkaniowe stanowią bezpieczną lokatę kapitału.

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Jednocześnie w rynek mieszkaniowy zaczynają inwestować kapitałowe fundusze zagraniczne, które zaczynają tworzyć bank mieszkań na wynajem (tzw. Transakcje pakietowe) w dużych miastach (Warszawa, Gdańsk, Wrocław).

Dodatkowo przyczynia się to ograniczenia podaży mieszkań sprzedawanych indywidualnie a co za tym idzie pośrednio przyczynia do wzrostu cen mieszkań w największych ośrodkach.

Spółka zaobserwowała rosnące zainteresowanie lokalami w mniejszych ośrodkach, w których znajdują się duże zakłady pracy (np. Mława, Ostrołęka) lub dobrze skomunikowanych z większymi miastami (np. Płońsk, Ciechanów).

II.2. Omówienie sytuacji w 2020 roku na rynku budowlanym

Rok 2020 to rok niespodziewanej pandemii Covid-19, która uderzyła w nasze zdrowie i naszą gospodarkę. Długi lockdown, częściowe zamknięcie granic czy kwarantanny znacznie zmniejszyły napływ ludzi do pracy z zagranicy. Jednocześnie rodzimi specjaliści bardzo często korzystali z przysługujących im opieki nad dziećmi i korzystnych zasiłków. To wszystko znacznie ograniczyło podaż ludzi do pracy i spowodowało ponowny spadek bezrobocia w branży budowlanej oraz niewiarygodny brak kadr w wielu firmach. Narzucone obostrzenia wpłynęły także na zmianę dotychczasowych norm w branży budownictwa. Pojawiły się problemy logistyczne, odnotowano również trudność w dostępności niektórych materiałów budowlanych czy wzrost kosztów pracy związany z koniecznością przestrzegania nowych wytycznych.

Ceny usług budowlanych wzrosły średnio (analiza wiosna, sezon, koniec roku) o +5,6% r/r, a więc rosły szybciej niż zakładana inflacja 3,9% (na koniec grudnia szacowana nawet mniej niż 3,7%).

Ceny materiałów w maju 2021, w stosunku do maja 2020, średnio wzrosły o 6,5%. Średnie podwyżki cen materiałów budowlanych w 2020 były o połowę niższe niż inflacja, która w grudniu wyniosła 2,4%. Zauważalne od kilku lat ożywienie na rynku materiałów budowlanych było jednym z głównych, o ile nie najważniejszym stymulatorem wzrostu cen nowych mieszkań w ostatnim czasie. Na przestrzeni ostatnich lat obserwowaliśmy systematyczny wzrost kosztów budowy inwestycji budowlanych, czego potwierdzeniem są notowania SEKOCENBUD, Systemu Komputerowej Informacji o Cenach w Budownictwie. Przez pierwsze dwa miesiące, w porównaniu z analogicznym okresem 2020, ceny wzrosły średnio o 2,3%. Od marca dynamika wzrostu cen rośnie. Od stycznia do maja ceny wzrosły średnio o 5%, czyli już prawie trzykrotnie więcej niż rok temu. Podwyżki cen materiałów budowlanych odnotowano w 19 grupach z dwudziestu (w nawiasie analiza z kwietnia):

- płyty OSB – +24,0% (+20,7%)
- sucha zabudowa – +12,9% (+12,1%)
- izolacje termiczne – +12,5% (+10,0%)
- oświetlenie, elektryka – +6,9% (+5,8%)
- instalacje, ogrzewanie – +6,5% (+5,4%)
- dachy, rynny – +5,9% (+4,7%)

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

- ogród, hobby – +5,5% (+5,3%)
- cement, wapno – +5,3% (+5,4%)
- narzędzia budowlane – +4,1% (+3,8%)
- wyposażenie, AGD – +3,5% (+3,2%)
- stolarka budowlana – +3,4% (+2,8%)
- motoryzacja – +3,1% (+2,3%)
- wykończenia – +2,9% (+2,7%)
- płytki, łazienki, kuchnie – +2,8% (+2,1%)
- chemia budowlana – +2,7% (+2,2%)
- farby, lakiery – +2,4% (+2,0%)
- izolacje wodochronne – +1,9% (+0,9%)
- dekoracje – +1,6% (+1,4%)
- otoczenie domu – +0,6% (-0,1%)

Lista firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje:

Nazwa inwestycji	Wykonawca	p
PRZASNYSZ, OS. POETÓW BUD. A	FASTERM	1
PRZASNYSZ, OS. POETÓW BUD. B	FASTERM	2
CIECHANÓW, OS. HARCERSKA BUD. A	FASTERM	(
CIECHANÓW, OS. HARCERSKA BUD. B	FASTERM	(
OSTROŁĘKA, VILLA PIANO BUD. I, J	DK2018	2
OSTRÓW MAZOWIECKA, OS. OSTROVIA	MAR-BUD	1
SZCZYTNO, OS. SONATA BUD. A	GN-KNIT	3
SZCZYTNO, OS. SONATA BUD. B	GN-KNIT	1
OLSZTYN, OS. MORENA BUD. A	GW NOVDOM	(
MAKÓW MAZOWIECKI, OS. MAKOWE TARASY	J. GRZANKOWSKI	1

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

II.3. Projekty deweloperskie spółki w realizacji

W 2020 roku Spółka kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia (Termin odbioru końcowego)	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Olsztyn	Osiedle Morena II etap A	31.10.2021	48	2 505
Ostrów Mazowiecka	Osiedle Ostrovia bud. A, B	31.05.2022	92	5 125
Przasnysz	Osiedle Poetów bud. A	30.09.2021	67	3 460
Przasnysz	Osiedle Poetów bud. B	30.06.2022	32	1 704
Maków Mazowiecki	Makowe Tarasy "A,B"	Zakończona	60	3 144
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. A	30.04.2022	36	1834
Szczytno	Apartamentu Sonata bud. B	30.07.2022	48	2 442
Ostrołęka	Villa Piano II "a"	Zakończona	80	4 742
Ostrołęka	Villa Piano II bud. „EFG"	Zakończona	78	4 597
Ostrołęka	Villa Piano II bud. „H"	Zakończona	31	1 838
Ostrołęka	Villa Piano II bud. I, J	30.07.2022	88	4 869
Olsztyn	Osiedle Morena II "B"	Zakończona	50	3 085
Płońsk	Bursztynowe Tarasy "c"	Zakończona	32	1 922
Ciechanów	Harcerska 8 etap A	22.11.2021	38	2 194
Ciechanów	Harcerska 8 etap B	22.11.2021	72	4 169
Maków Mazowiecki	Makowe Tarasy bud. C, D	30.09.2022	64	3 146
Olsztyn	Osiedle Morena A	31.10.2021	48	2 386
Ciechanów	Osiedle Perłowe "B"	Zakończona	79	4 933
		Razem:	**1 043**	**58 095**

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

II.4. Planowane projekty deweloperskie

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Mława	NATURALNIE etap 1 i 2	2024	172	9 100
Ostrołęka	Villa Piano II bud. K	2023	57	2 957
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. C	2023	38	2 111
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. D,E	2024	82	4 185
Płońsk	Nad Płonką Etap 1 i 2	2025	240	12 000
Ciechanów	KLONOVE	2023	78	4 330
		Razem	**667**	**34 683**

III. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki kontynuował działania zmierzające do zbudowania spójnej i jasnej strategii firmy. Działania te jednak musiały zostać wstrzymane na początku pandemii i dostosowywane w miarę klarowania się sytuacji ogólnoekonomicznej.

Spółka kontynuowała rozwój z wykorzystaniem pozyskanego Kierownika Działu Przygotowania Projektów oraz z kontynuowała budowania zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów.

W drugim półroczu 2020 roku sygnały z rynku stały się na tyle pozytywne, że Spółka uruchomiła przygotowanie kilku kolejnych inwestycji na już posiadanych działkach, m.in. w Mławie, Mikołajkach, Olsztynie, Ostrołęce i Przasnyszu. Jednocześnie w III kwartale zostały pozyskane nowe tereny pod inwestycje w Płońsku i Ciechanowie.

Jednocześnie spółka nawiązała współpracę z dwoma nowymi pracowniami architektonicznymi, dywersyfikując w ten sposób dostawców i wprowadzając nowe rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne w projektowanych inwestycjach.

Jednocześnie trwały prace nad stworzeniem nowej, rozbudowanej struktury i standaryzacji oraz usprawnieniem procesów pozyskiwania, przygotowania i realizacji inwestycji. Dzięki temu w grudniu 2020 roku zostało złożonych 10 wniosków o pozwolenia na budowę, z czego 6 procedur zakończyło się wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w 1-szym półroczu 2021 roku.

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Pandemia oraz podjęte przez Zarząd środki bezpieczeństwa wobec pracowników (praca zdalna i/lub rotacyjna) wymusiły również wprowadzenie nowych narzędzi i zwyczajów pracy. Zostało wdrożone w pełni narzędzia wspomagające pracę zdalną i współpracę w chmurze.

Jednocześnie zostało zakończone wdrożenie części systemu CRM związanego z obsługa sprzedaży i obsługą klienta. Trwają dalsze prace nad wdrożeniem modułu finansowego i księgowego CRM oraz systemu raportowania.

Zarząd analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem). Jednocześnie Spółka stworzyła siatkę regionalnych przedstawicieli odpowiedzialnych za wyszukiwanie i wstępna analizę potencjalnych terenów pod inwestycje. Dzięki temu wzrosła ilość i zasięg analizowanych inwestycji oraz perspektywy rozwoju.

Zarząd cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na których Spółka już działa i jest rozpoznawalna. Działania doprowadziły do zabezpieczenia kolejnych terenów na początku 2021 roku w Mikołajkach i Ciechanowie.

Spółka została też wzmocniona od strony administracyjnej, IT, HR i prawnej przez zasoby innych spółek z grupy kapitałowej właścicielskiej co pozwala na zoptymalizowanie zasobów związanych z funkcjami wsparcia działalności operacyjnej.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd podjął decyzję o prowadzeniu poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych. W znacznym stopniu zmniejsza to ryzyko banku kredytującego, ale również jest bezpieczniejsze dla nabywców lokali. W związku z czym wszystkie inwestycje realizowane w latach następnych będą transferowane do spółek celowych.

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

- duże zaplecze sprzedażowe i marketingowe

- zdolność do pozyskiwania specjalistów

- grupa kapitałowa właścicielska dająca możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych

Słabe strony:

- trudność w zbudowaniu wizerunku na nowych rynkach

- ograniczona ilość środków własnych

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

- trudność w pozyskaniu menedżerów spoza Przasnysza

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

Zagrożenia:

- załamanie rynku spowodowane powtarzającymi się falami pandemii i restrykcjami

- duża konkurencja lokalnych deweloperów, pojawianie się nowych, bardziej agresywnych konkurentów

- ograniczony bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach

- wyczerpanie chłonności rynków, na których Spółka jest obecna

IV. Zasoby

IV.1. Zasoby kadrowe

Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wynosiła 32,17 osób. Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Dział	Ilość osób
Zarząd i Administracja	8
Biuro Obsługi Klienta, serwis	6
Dział Sprzedaży i Marketingu	8
Dział Inwestycji, Przygotowania Projektów	12
Dział Finansowo-Księgowy	3
Razem	**37**

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

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 roku obrotowym 2020 wyniósł netto 61.540,00 PLN

Świadczenie socjalne

W okresie sprawozdawczym spółka nie tworzyła ZFSŚ.

IV.2. Zasoby rzeczowe

Spółka 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 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	**2.760,2**	**2.975,0**
1. Środki trwałe	2.760,2	2.975,0
a) grunty	39,3	36,2
b) budynki	1.518,3	1.367,6
c) urządzenia i maszyny	59,9	93,0
d) środki transportu	1.095,9	1.405,0
e) inne środki trwałe	46,8	73,2
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	0,0

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

IV.3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe spółki Novdom stanowią środki własne oraz otrzymane kredyty i pożyczki. Wartość zewnętrznych źródeł finansowania jest elastycznie dopasowywana do rzeczywistego bieżącego zapotrzebowania. W 2020 roku nie zaciągnięto nowych kredytów bankowych.

V. Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

Spółka Novdom nie korzystała z żadnych instrumentów finansowych w tym zakresie.

VI. 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: DK2018, MAR-BUD, GN-KNIT, Fasterm Sp. z o.o., J. Grzankowski

W roku 2021 Spółka zamierza kontynuować współpracę z wyżej wymienionymi firmami w ramach podpisanych umów, jak też w przyszłości przy nowo planowanych inwestycjach. Spółka wraz z rozwojem zamierza też pozyskiwać nowych Wykonawców i Dostawców.

Misją Spółki jest budowa nowoczesnych i przyjaznych osiedli mieszkaniowych. Stawiamy na jakość, architekturę, wygodę i bezpieczeństwo. To co robimy - robimy z pasją.

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

VII. Wynik finansowy
VIII.

W okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 Spółka uzyskała przychody ogółem w wysokości **49.179.910,85 zł** oraz poniosła koszty ogółem w kwocie **45.681.965,98 zł**.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości **775.813,00 zł** wygenerowała zysk netto w kwocie **2.722.131.87 zł**.

Struktura przychodów

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota zł
I.	**Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi**	47.835.968,61
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	47.835.968,61
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
II.	**Pozostałe przychody operacyjne**	1.327.873,08
III.	**Przychody finansowe**	16.069,16
	Razem	**49.179.910,85**

Struktura kosztów

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota zł
I.	**Koszty sprzedanych produktów, towarów**	**38.201.510,96**
1.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	38.201.510,96
2.	Wartość sprzedanych towarów	0,00
II.	**Koszty działalności operacyjnej**	**6.009.489,72**
1.	Koszty sprzedaży	1.485.275,84
2.	Koszty ogólnego zarządu	4.524.213,88
III.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**859.762,92**
IV.	**Koszty finansowe**	**611.202,38**
	Razem	**45.681.965,98**

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

IX. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

VIII.1. Sytuacja majątkowa

Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczania	31.12.2019	31.12.2020
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	7,65%	6,08%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	92,35%	93,92%
Zapasów	Zapasy / Aktywa ogółem	78,32%	70,15%
Należności	Należności / Aktywa ogółem	1,74%	0,9%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	35,57%	31,43%
Zobowiązań i rezerwy	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	64,43%	68,57%

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej spółka korzysta w głównej mierze ze środków obrotowych które stanowią ponad 93% aktywów ogółem. Pozostałe 6% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych.

VIII.2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2019	31.12.2020
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe/ Zobowiązania krótkoterminowe	1,79	1,62
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,27	0,39
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,23	0,38

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Większość wskaźników płynności odnotowały wzrost r/r. W kolejnych latach Zarząd zakłada, że znaczna większość inwestycji zostanie sfinansowana ze środków własnych pochodzących ze sprzedaży wybudowanych oraz budowanych mieszkań, lokali usługowych i garaży. Podstawowym źródłem finansowania w dalszym ciągu będą bieżące wpłaty klientów z nowo tworzonych inwestycji. Spółka co miesiąc dokonuje aktualizacji przepływów pieniężnych i w razie stwierdzenia takiej potrzeby będzie wspomagała się zewnętrznym finansowaniem.

VIII.3. Sytuacja dochodowa

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2019	31.12.2020
Rentowność majątku (ROA)	Wynik netto / Aktywa ogółem	10,97%	2,12%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	30,84%	6,75%
Rentowność netto sprzedaży (ROS)	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	11,85%	5,69%

Wszystkie składniki rentowności uległy obniżeniu r/r. Związane jest to z faktem, że Spółka wygenerowała za 2020 rok zysk netto na poziomie 2.722.131,87 zł a roku 2019 zysk netto na poziomie 12.208.245,65 zł

VIII.4. Zadłużenie

Wskaźnik	Sposób obliczania	31.12.2019	31.12.2020
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	62,8%	68,56%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / zobowiązania ogółem	56,64%	45,85%

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

X. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki

Rok 2020 był rokiem niespodziewanych i szybkich zmian związanych z pandemią oraz falami ograniczeń społecznych i gospodarczych. Zdarzenia, które wpłynęły na wynik spółki były związane z ogólnym spowolnieniem rynku a następnie dużym wzrostem popytu na lokale mieszkalne.

Jednocześnie w drugiej połowie roku zmienił się szereg ustaw związanych z działalnością Spółki, co spowodowało konieczność mobilizacji do zakończenia pewnych procesów przed wejściem w życie nowych regulacji.

XI. Podsumowanie okresu sprawozdawczego

Rok 2020 był rokiem w którym spółka osiągnęła niższe przychody i niższy 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 malejącej marży i utrzymujących się trudności z pozyskaniem wykonawców spółka na wejściu w rok 2021 miała znaczącą płynność, który zapewnił środki na realizację bieżących prac budowlanych na wszystkich prowadzonych inwestycjach oraz pozwalał planować zakupy nowych gruntów.

W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wzrost kosztów usług budowlanych co przyczyniło się do spadku marży (w II połowie roku nastąpił także wzrost cen sprzedaży ale nie wystarczający by zniwelować efekt wzrostu kosztów). Spowodowało to konieczność szukania poprawy produktywności i efektywności. W związku z tym Zarząd zdecydował o wprowadzeniu nowych rozwiązań informatycznych, które mają stale wspierać analitykę bieżącej działalności w tym przygotowanie projektów oraz na bieżąco monitorować wyniki finansowe poszczególnych inwestycji. Dzięki temu możliwe będzie dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkom rentowności.

XII. Wnioski i perspektywy na rok następny

Zarząd Spółki będzie w dalszym ciągu aktywnie poszukiwał nowych rynków rozwoju oraz terenów inwestycyjnych w już dobrze rozpoznanych lokalizacjach. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, usprawnianiem procesów.

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Zarząd będzie się koncentrował również na budowaniu marki Spółki jako pracodawcy, co pozwoli na zatrzymanie już nabytych specjalistów i menedżerów oraz pozyskanie nowych, kompetentnych pracowników i stworzenie pełnej struktury operacyjnej średniego szczebla.

Będą kontynuowane prace nad wdrożeniem systemu CRM mającego wspomóc kontrole budżetową projektów oraz raportowanie finansowe.

Jednocześnie zostaną wprowadzone do sprzedaży i realizacji kolejne inwestycje, dla których Spółka uzyskała pozwolenia na budowę w pierwszym półroczu 2021 roku.

Prognozy na rok 2021 dla rynku nieruchomości są pozytywne, ze względu na ciągle niskie stopy procentowe i niewielkie alternatywy dla alokacji kapitału.

Przasnysz dn. 01.07.2021 r.

Zarząd Novdom Sp. z o.o.:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2021.07.02 12:02:32 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.07.01 18:29:55 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2021.07.02 11:50:33 CEST

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

5. Sprawozdanie finansowe Emitenta za 1 połowę 2021 roku

Oświadczenia Zarządu Novdom Sp. z o. o. dotyczące rzetelności i zgodności z prawem sprawozdań finansowych

Zarząd Novdom Sp. z o. o. („Spółka") oświadcza wedle najlepszej wiedzy, że:

- półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy,

- półroczne sprawozdanie z działalności Spółki sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

W imieniu Novdom Sp. z o. o.:

Zbigniew Krzysztof Sosnowski – Prezes Zarządu
Andrzej Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu
Maciej Sosnowski – Członek Zarządu

Przasnysz, 11 marca 2022 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2022.03.11 10:35:02 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2022.03.13 20:32:50 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2022.03.13 20:53:30 CET

Komentarz Novdom Sp. z o.o.

Zarząd Novdom Sp. z o.o. w składzie:

Zbigniew Krzysztof Sosnowski - Prezes Zarządu

Andrzej Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu

Maciej Sosnowski - Członek Zarządu

działając w imieniu Novdom Sp. z. o.o. z siedzibą w Przasnyszu (06-300) przy ulicy Żwirki i Wigury 15B/2, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, NIP 7611502869, REGON 14073521, przekazuje raport półroczny Novdom Sp. z o.o. za pierwsze półrocze 2021 roku.

W I półroczu 2021 roku Zarząd Spółki kontynuował działania zmierzające do zbudowania spójnej i jasnej strategii firmy. Działania te jednak musiały zostać wstrzymane na początku pandemii i dostosowywane w miarę klarowania się sytuacji ogólnoekonomicznej.

Pomimo trudnego otoczenia przygotowane zostało kilka kolejnych inwestycji na już posiadanych działkach, m.in. w Mławie, Mikołajkach, Olsztynie, Ostrołęce i Przasnyszu. Jednocześnie zostały pozyskane nowe tereny pod inwestycje w Płońsku i Ciechanowie.

Spółka kontynuowała współpracę z dwoma nowymi pracowniami architektonicznymi, dywersyfikując w ten sposób dostawców i wprowadzając nowe rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne w projektowanych inwestycjach.

Jednocześnie trwały prace nad stworzeniem nowej, rozbudowanej struktury i standaryzacji oraz usprawnieniem procesów pozyskiwania, przygotowania i realizacji inwestycji. W grudniu 2020 roku zostało złożonych 10 wniosków o pozwolenia na budowę, z czego 6 procedur zakończyło się wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w I półroczu 2021 roku.

Pandemia oraz podjęte przez Zarząd środki bezpieczeństwa wobec pracowników (praca zdalna i/lub rotacyjna) wymusiły również wprowadzenie nowych narzędzi i zwyczajów pracy. Zostały wdrożone w pełni narzędzia wspomagające pracę zdalną i współpracę w chmurze.

Jednocześnie zostało zakończone wdrożenie części systemu CRM związanego z obsługą sprzedaży i obsługą klienta.

Zarząd analizował i analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem). Jednocześnie Spółka stworzyła siatkę regionalnych przedstawicieli odpowiedzialnych za wyszukiwanie i wstępną analizę potencjalnych terenów pod inwestycje. Dzięki temu wzrosła ilość i zasięg analizowanych inwestycji oraz perspektywy rozwoju.

Zarząd cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na których Spółka już działa i jest rozpoznawalna. Działania doprowadziły do zabezpieczenia kolejnych terenów na początku 2021 roku w Mikołajkach i Ciechanowie.

Spółka została też wzmocniona od strony administracyjnej, IT, HR i prawnej przez zasoby innych spółek z grupy kapitałowej właścicielskiej co pozwala na zoptymalizowanie zasobów związanych z funkcjami wsparcia działalności operacyjnej.

Spółka kontynuowała rozwój oraz budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd podjął decyzję o prowadzeniu poszczególnych inwestycji za pośrednictwem spółek celowych. W znacznym stopniu zmniejsza to ryzyko banku kredytującego, ale również jest bezpieczniejsze dla nabywców lokali. W związku z czym większość inwestycji realizowanych w latach następnych będzie transferowane do spółek celowych.

W I półroczu 2021 roku Spółka kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	***Nazwa Inwestycji***	***Termin zakończenia (Termin odbioru końcowego)***	***Ilość Mieszkań***	***Ilość PUM***
Olsztyn	*Osiedle Morena II etap A*	*31.10.2021*	*48*	*2 505*
Ostrów Mazowiecka	*Osiedle Ostrovia bud. A, B*	*31.05.2022*	*92*	*5 125*
Przasnysz	*Osiedle Poetów bud. A*	*30.09.2021*	*67*	*3 460*
Przasnysz	*Osiedle Poetów bud. B*	*30.06.2022*	*32*	*1 704*
Szczytno	*Apartamenty Sonata bud. A*	*30.04.2022*	*36*	*1834*
Szczytno	*Apartamentu Sonata bud. B*	*30.07.2022*	*48*	*2 442*
Ostrołęka	*Villa Piano II bud. I, J*	*30.07.2022*	*88*	*4 869*
Ciechanów	*Harcerska 8 etap A*	*22.11.2021*	*38*	*2 194*
Ciechanów	*Harcerska 8 etap B*	*22.11.2021*	*72*	*4 169*
Maków Mazowiecki	*Makowe Tarasy bud. C, D*	*30.09.2022*	*64*	*3 146*
Olsztyn	*Osiedle Morena A*	*31.10.2021*	*48*	*2 386*
	Razem:		**633**	**33 834**

W I półroczu 2021 roku Spółka planowała następujące inwestycje:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Mława	NATURALNIE etap 1 i 2	2025	172	9 100
Ostrołęka	Villa Piano II bud. K	2024	57	2 957
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. C	2023	38	2 111
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. D,E	2024	82	4 185
Płońsk	Nad Płonką Etap 1 i 2	2026	240	12 000
Ciechanów	KLONOVE	2023	78	4 330
Ciechanów	ul. Powstańców Wielkopolskich	2024	88	4 378
Płońsk	ul. Bursztynowa	2026	273	15 035
Mikołajki	ul. Orzyszowa	2026	123	6663
		Razem	**1151**	**60 759**

W okresie od 01.01.2021r. do 30.06.2021r. Spółka Novdom Sp. z o.o. uzyskała przychody ogółem w wysokości 47.952.535,57 zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 43.319.969,09 zł.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 561.892,00 zł wygenerowała zysk netto w kwocie 4.070.674,48 zł.

W celu zapoznania się z pełnym obrazem sytuacji Novdom Sp. z o.o. zapraszamy do lektury *Sprawozdania Zarządu „Novdom" Spółka z o.o. w Przasnyszu z działalności przedsiębiorstwa za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.*

Z poważaniem

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2022.03.11 10:34:51 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2022.03.13 20:32:18 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2022.03.13 20:53:16 CET

Półroczne dane finansowe, na 30.06.2021 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.

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

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:

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

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

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.

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

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

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 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 Zmiany zasad (polityki rachunkowości):

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

III Kryteria konsolidacji

Jednostka dominująca na dzień 30.06.2021 r. nie sporządza sprawozdania skonsolidowanego z uwagi na wielkość grupy kapitałowej (art. 56 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o rachunkowości) oraz z uwagi na nieistotność danych jednostek zależnych (art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości).

IV Grupa kapitałowa na 30.06.2021 r.

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 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 Baltic sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

novdom
TWÓJ NOWOCZESNY DOM

V Wybrane dane finansowe Novdom Sp. z o.o.

			Wartości w euro	4,5208
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
A. AKTYWA TRWAŁE	9 447 981,73	8 342 143,05	2 089 891,55 EUR	1 845 280,27 EUR
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	- EUR	- EUR
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 378 161,62	2 804 212,94	526 048,85 EUR	620 291,31 EUR
III. Należności długoterminowe	-	-	- EUR	- EUR
IV. Inwestycje długoterminowe	6 865 152,11	4 874 352,11	1 518 570,19 EUR	1 078 205,65 EUR
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	204 668,00	663 578,00	45 272,52 EUR	146 783,31 EUR
B. AKTYWA OBROTOWE	118 350 512,72	118 300 295,77	26 179 108,28 EUR	26 168 000,30 EUR
I. Zapasy	85 149 547,83	93 875 989,05	18 835 061,90 EUR	20 765 348,84 EUR
II. Należności krótkoterminowe	1 949 107,55	1 709 248,94	431 142,18 EUR	378 085,50 EUR
III. Inwestycje krótkoterminowe	30 263 574,97	22 641 863,70	6 694 296,36 EUR	5 008 375,44 EUR
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	988 282,37	73 194,08	218 607,85 EUR	16 190,51 EUR

			Wartości w euro	4,5208
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	44 356 090,49	36 413 426,90	9 811 557,80 EUR	8 054 642,30 EUR
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	83 442 403,96	90 229 011,92	18 457 442,04 EUR	19 958 638,28 EUR
I. Rezerwy na zobowiązania	200 919,00	615 626,85	44 443,24 EUR	136 176,53 EUR
II. Zobowiązania długoterminowe	1 741 159,87	12 495 167,78	385 144,19 EUR	2 763 928,46 EUR
III. Zobowiązania krótkoterminowe	81 500 325,09	77 118 217,29	18 027 854,60 EUR	17 058 533,29 EUR
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-	- EUR	- EUR

			Wartości w euro	4,5208
Wyszczególnienie	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	44 173 959,31	11 107 782,30	9 771 270,42 EUR	2 457 039,09 EUR
ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	4 743 934,35	- 93 399,31	1 049 357,27 EUR	- 20 659,91 EUR
ZYSK (STRATA) BRUTTO	4 632 566,48	- 377 609,24	1 024 722,72 EUR	- 83 527,08 EUR
ZYSK (STRATA) NETTO	4 070 674,48	- 1 149 857,24	900 432,33 EUR	- 254 348,18 EUR

			Wartości w euro	4,5208
Opis	od 2021-01-01 do 2021-06-30	od 2020-01-01 do 2020-06-30	od 2021-01-01 do 2021-06-30	od 2020-01-01 do 2020-06-30
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	7 837 901,16	7 732 600,19	1 733 742,07 EUR	1 710 449,52 EUR
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 1 843 795,58	- 717 040,20	- 407 847,19 EUR	- 158 609,14 EUR
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 3 970 511,53	1 508 674,31	- 878 276,31 EUR	333 718,44 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

novdom
TWÓJ NOWOCZESNY DOM

VI Dane finansowe Novdom Sp. z o.o. na 30.06.2021 r.

BILANS - AKTYWA			Wartości w euro	4,5208
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
A. AKTYWA TRWAŁE	**9 447 981,73**	**8 342 143,05**	**2 089 891,55 EUR**	**1 845 280,27 EUR**
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	**- EUR**	**- EUR**
II. Rzeczowe aktywa trwałe	**2 378 161,62**	**2 804 212,94**	**526 048,85 EUR**	**620 291,31 EUR**
1. Środki trwałe	**2 337 455,99**	**2 804 212,94**	**517 044,77 EUR**	**620 291,31 EUR**
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	33 051,08	36 252,91	7 310,89 EUR	8 019,14 EUR
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 292 814,62	1 349 190,74	285 970,32 EUR	298 440,71 EUR
c) urządzenia techniczne i maszyny	50 189,01	73 217,43	11 101,80 EUR	16 195,68 EUR
d) środki transportu	922 949,26	1 286 286,05	204 156,18 EUR	284 526,20 EUR
e) inne środki trwałe	38 452,02	59 265,81	8 505,58 EUR	13 109,58 EUR
2. Środki trwałe w budowie	**40 705,63**	-	**9 004,08 EUR**	**- EUR**
III. Należności długoterminowe	-	-	**- EUR**	**- EUR**
IV. Inwestycje długoterminowe	**6 865 152,11**	**4 874 352,11**	**1 518 570,19 EUR**	**1 078 205,65 EUR**
1. Nieruchomości	**4 829 352,11**	**4 829 352,11**	**1 068 251,66 EUR**	**1 068 251,66 EUR**
3. Długoterminowe aktywa finansowe	**2 035 800,00**	**45 000,00**	**450 318,53 EUR**	**9 953,99 EUR**
a) w jednostkach powiązanych	**2 035 800,00**	**45 000,00**	**450 318,53 EUR**	**9 953,99 EUR**
- udziały lub akcje	35 000,00	45 000,00	7 741,99 EUR	9 953,99 EUR
- udzielone pożyczki	2 000 800,00		442 576,54 EUR	- EUR
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**204 668,00**	**663 578,00**	**45 272,52 EUR**	**146 783,31 EUR**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	204 668,00	663 578,00	45 272,52 EUR	146 783,31 EUR
B. AKTYWA OBROTOWE	**118 350 512,72**	**118 300 295,77**	**26 179 108,28 EUR**	**26 168 000,30 EUR**
I. Zapasy	**85 149 547,83**	**93 875 989,05**	**18 835 061,90 EUR**	**20 765 348,84 EUR**
2. Półprodukty i produkty w toku	53 213 626,87	66 502 387,92	11 770 842,96 EUR	14 710 314,09 EUR
3. Produkty gotowe	16 740 948,71	16 763 760,86	3 703 094,30 EUR	3 708 140,34 EUR
4. Towary	12 698 445,47	10 609 840,27	2 808 893,44 EUR	2 346 894,41 EUR
5. Zaliczki na dostawy	2 496 526,78	-	552 231,19 EUR	- EUR
II. Należności krótkoterminowe	**1 949 107,55**	**1 709 248,94**	**431 142,18 EUR**	**378 085,50 EUR**
1. Należności od jednostek powiązanych	**295,20**	-	**65,30 EUR**	**- EUR**
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	295,20	-	65,30 EUR	- EUR
- do 12 miesięcy	295,20	-	65,30 EUR	- EUR
3. Należności od pozostałych jednostek	**1 948 812,35**	**1 709 248,94**	**431 076,88 EUR**	**378 085,50 EUR**
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 450 815,49	1 147 150,36	320 920,08 EUR	253 749,42 EUR
- do 12 miesięcy	1 450 815,49	1 147 150,36	320 920,08 EUR	253 749,42 EUR
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	285 888,00	199 628,84	63 238,36 EUR	44 157,86 EUR
c) inne	212 108,86	362 469,74	46 918,43 EUR	80 178,23 EUR
III. Inwestycje krótkoterminowe	**30 263 574,97**	**22 641 863,70**	**6 694 296,36 EUR**	**5 008 375,44 EUR**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	**30 263 574,97**	**22 641 863,70**	**6 694 296,36 EUR**	**5 008 375,44 EUR**
a) w jednostkach powiązanych	-	14 380,39	- EUR	3 180,94 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

- udzielone pożyczki	-	14 380,39	- EUR	3 180,94 EUR
b) w pozostałych jednostkach	-	703 390,41	- EUR	155 589,81 EUR
- udzielone pożyczki	-	703 390,41	- EUR	155 589,81 EUR
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30 263 574,97	21 924 092,90	6 694 296,36 EUR	4 849 604,69 EUR
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 899 461,82	13 701 440,59	862 560,13 EUR	3 030 755,75 EUR
-inne środki pieniężne (środki na OMRP)	26 364 113,15	8 222 652,31	5 831 736,23 EUR	1 818 848,94 EUR
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**988 282,37**	**73 194,08**	**218 607,85 EUR**	**16 190,51 EUR**
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-	**- EUR**	**- EUR**
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-	**- EUR**	**- EUR**
AKTYWA OGÓŁEM	**127 798 494,45**	**126 642 438,82**	**28 268 999,83 EUR**	**28 013 280,57 EUR**

BILANS - PASYWA			**Wartości w euro**	**4,5208**
Wyszczególnienie	**30.06.2021**	**30.06.2020**	**30.06.2021**	**30.06.2020**
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**44 356 090,49**	**36 413 426,90**	**9 811 557,80 EUR**	**8 054 642,30 EUR**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	150 000,00	150 000,00	33 179,97 EUR	33 179,97 EUR
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	300 000,00	300 000,00	66 359,94 EUR	66 359,94 EUR
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	- EUR	- EUR
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	37 113 284,14	37 113 284,14	8 209 450,57 EUR	8 209 450,57 EUR
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	2 722 131,87	-	602 134,99 EUR	- EUR
VI. Zysk (strata) netto	4 070 674,48	- 1 149 857,24	900 432,33 EUR	- 254 348,18 EUR
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**83 442 403,96**	**90 229 011,92**	**18 457 442,04 EUR**	**19 958 638,28 EUR**
I. Rezerwy na zobowiązania	**200 919,00**	**615 626,85**	**44 443,24 EUR**	**136 176,53 EUR**
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68 372,00	62 616,00	15 123,87 EUR	13 850,65 EUR
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	132 547,00	-	29 319,37 EUR	- EUR
- krótkoterminowa	132 547,00		29 319,37 EUR	- EUR
3. Pozostałe rezerwy	-	553 010,85	- EUR	122 325,88 EUR
- krótkoterminowe	-	553 010,85	- EUR	122 325,88 EUR
II. Zobowiązania długoterminowe	**1 741 159,87**	**12 495 167,78**	**385 144,19 EUR**	**2 763 928,46 EUR**
3. Wobec pozostałych jednostek	1 741 159,87	12 495 167,78	385 144,19 EUR	2 763 928,46 EUR
a) kredyty i pożyczki	1 312 499,98	9 987 885,31	290 324,72 EUR	2 209 318,11 EUR
c) inne zobowiązania finansowe	428 659,89	700 179,17	94 819,48 EUR	154 879,48 EUR
e) inne	-	1 807 103,30	- EUR	399 730,87 EUR
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**81 500 325,09**	**77 118 217,29**	**18 027 854,60 EUR**	**17 058 533,29 EUR**
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	**81 500 325,09**	**77 118 217,29**	**18 027 854,60 EUR**	**17 058 533,29 EUR**
a) kredyty i pożyczki	7 921 816,31	9 706 394,87	1 752 304,09 EUR	2 147 052,48 EUR
c) inne zobowiązania finansowe	237 982,30	260 271,19	52 641,63 EUR	57 571,93 EUR
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 366 652,69	954 358,15	965 902,65 EUR	211 103,82 EUR
- do 12 miesięcy	1 142 883,41	954 358,15	252 805,57 EUR	211 103,82 EUR
- powyżej 12 miesięcy	3 223 769,28		713 097,08 EUR	- EUR
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	68 581 992,65	62 649 897,64	15 170 322,21 EUR	13 858 144,05 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	199 404,57	967 779,88	44 108,25 EUR	214 072,70 EUR
h) z tytułu wynagrodzeń	190 186,09	126 040,15	42 069,12 EUR	27 880,05 EUR
i) inne	2 290,48	2 453 475,41	506,65 EUR	542 708,24 EUR
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-	- EUR	- EUR
PASYWA OGÓŁEM	**127 798 494,45**	**126 642 438,82**	**28 268 999,83 EUR**	**28 013 280,57 EUR**

RZIS - KALKULACYJNY			**Wartości w euro**	**4,5208**
Wyszczególnienie	**01.01.2021 - 30.06.2021**	**01.01.2020 - 30.06.2020**	**01.01.2021 - 30.06.2021**	**01.01.2020 - 30.06.2020**
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	**44 173 959,31**	**11 107 782,30**	**9 771 270,42 EUR**	**2 457 039,09 EUR**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	44 173 959,31	11 107 782,30	9 771 270,42 EUR	2 457 039,09 EUR
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	**37 947 737,82**	**8 828 544,75**	**8 394 031,55 EUR**	**1 952 872,22 EUR**
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	37 947 737,82	8 828 544,75	8 394 031,55 EUR	1 952 872,22 EUR
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**6 226 221,49**	**2 279 237,55**	**1 377 238,87 EUR**	**504 166,86 EUR**
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	**1 079 792,30**	**670 449,57**	**238 849,83 EUR**	**148 303,30 EUR**
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	**2 423 565,68**	**1 930 553,35**	**536 092,21 EUR**	**427 037,99 EUR**
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	**2 722 863,51**	**- 321 765,37**	**602 296,83 EUR**	**- 71 174,43 EUR**
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**3 778 576,26**	**454 689,41**	**835 820,27 EUR**	**100 577,20 EUR**
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	162 226,43	-	35 884,45 EUR	- EUR
IV. Inne przychody operacyjne	3 616 349,83	454 689,41	799 935,81 EUR	100 577,20 EUR
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**1 757 505,42**	**226 323,35**	**388 759,83 EUR**	**50 062,68 EUR**
III. Inne koszty operacyjne	1 757 505,42	226 323,35	388 759,83 EUR	50 062,68 EUR
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	**4 743 934,35**	**- 93 399,31**	**1 049 357,27 EUR**	**- 20 659,91 EUR**
J. PRZYCHODY FINANSOWE	-	**3 764,59**	- EUR	**832,73 EUR**
II. Odsetki, w tym:	-	3 764,59	- EUR	832,73 EUR
K. KOSZTY FINANSOWE	**111 367,87**	**287 974,52**	**24 634,55 EUR**	**63 699,90 EUR**
I. Odsetki, w tym:	111 367,87	287 956,00	24 634,55 EUR	63 695,81 EUR
IV. Inne	-	18,52	- EUR	4,10 EUR
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	**4 632 566,48**	**- 377 609,24**	**1 024 722,72 EUR**	**- 83 527,08 EUR**
M. PODATEK DOCHODOWY	**561 892**	**772 248,00**	**124 290,39 EUR**	**170 821,09 EUR**
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-	- EUR	- EUR
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	**4 070 674,48**	**- 1 149 857,24**	**900 432,33 EUR**	**- 254 348,18 EUR**

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Rachunek przepływów pieniężnych Novdom Sp. z o.o.				Wartości w euro	4,5208
Numer	Opis	od 2021-01-01 do 2021-06-30	od 2020-01-01 do 2020-06-30	od 2021-01-01 do 2021-06-30	od 2020-01-01 do 2020-06-30
A	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**	**7 837 901,16**	**7 732 600,19**	**1 733 742,07 EUR**	**1 710 449,52 EUR**
A.I	**Zysk (Strata) netto**	**4 070 674,48**	**- 1 149 857,24**	**900 432,33 EUR**	**- 254 348,18 EUR**
A.II	**Korekty razem**	**3 767 226,68**	**8 882 457,43**	**833 309,74 EUR**	**1 964 797,70 EUR**
A.II.1	Amortyzacja	220 000,83	286 191,68	48 664,14 EUR	63 305,54 EUR
A.II.2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	- EUR	- EUR
A.II.3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	111 367,87	285 569,16	24 634,55 EUR	63 167,84 EUR
A.II.4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 236 894,43	- 52 816,00	- 52 401,00 EUR	- 11 682,89 EUR
A.II.5	Zmiana stanu rezerw	- 63 265,13	- 1 217 843,95	- 13 994,23 EUR	- 269 386,82 EUR
A.II.6	Zmiana stanu zapasów	4 743 148,05	- 6 708 408,54	1 049 183,34 EUR	- 1 483 898,54 EUR
A.II.7	Zmiana stanu należności	- 544 444,37	228 747,43	- 120 430,98 EUR	50 598,88 EUR
A.II.8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 251 771,24	16 021 263,24	276 891,53 EUR	3 543 900,03 EUR
A.II.9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 1 714 457,38	39 754,41	- 379 237,61 EUR	8 793,67 EUR
A.II.10	Inne korekty			- EUR	- EUR
A.III	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)**	**7 837 901,16**	**7 732 600,19**	**1 733 742,07 EUR**	**1 710 449,52 EUR**
B	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**	**- 1 843 795,58**	**- 717 040,20**	**- 407 847,19 EUR**	**- 158 609,14 EUR**
B.I	**Wpływy**	**184 078,43**	**-**	**40 718,11 EUR**	**- EUR**
B.I.1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	162 226,43	-	35 884,45 EUR	- EUR
B.I.2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	21 852,00	-	4 833,66 EUR	- EUR
B.I.3	Z aktywów finansowych, w tym:	-		- EUR	- EUR
B.I.3.A	- w jednostkach powiązanych			- EUR	- EUR
B.I.3.B	- w pozostałych jednostkach			- EUR	- EUR
B.I.3.B.1	- zbycie aktywów finansowych			- EUR	- EUR
B.I.3.B.2	- dywidendy i udziały w zyskach			- EUR	- EUR
B.I.3.B.3	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			- EUR	- EUR
B.I.3.B.4	- odsetki	-	1 267,12	- EUR	280,29 EUR
B.I.3.B.5	- inne wpływy z aktywów finansowych	-		- EUR	- EUR
B.I.4	Inne wpływy inwestycyjne			- EUR	- EUR
B.II	**Wydatki**	**2 027 874,01**	**717 040,20**	**448 565,30 EUR**	**158 609,14 EUR**
B.II.1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 579,52	115 440,20	2 118,99 EUR	25 535,35 EUR
B.II.2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2 114,10	-	467,64 EUR	- EUR
B.II.3	Na aktywa finansowe, w tym:	2 016 180,39	601 600,00	445 978,67 EUR	133 073,79 EUR
B.II.3.A	- w jednostkach powiązanych	2 016 180,39		445 978,67 EUR	- EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

B.II.3.B	- w pozostałych jednostkach	-	-	- EUR	- EUR
B.II.3.B.1	- nabycie aktywów finansowych			- EUR	- EUR
B.II.3.B.2	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	601 600,00	- EUR	133 073,79 EUR
B.II.4	Inne wydatki inwestycyjne	-		- EUR	- EUR
B.III	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**- 1 843 795,58**	**- 717 040,20**	**- 407 847,19 EUR**	**- 158 609,14 EUR**
C	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**	**- 3 970 511,53**	**1 508 674,31**	**- 878 276,31 EUR**	**333 718,44 EUR**
C.I	**Wpływy**	**-**	**3 500 000,00**	**- EUR**	**774 199,26 EUR**
C.I.1	Wpływy netto z wydania udziałów(emisji akcji)i innych inst. kapitał.o.dopł.do.k.			- EUR	- EUR
C.I.2	Kredyty i pożyczki	-	3 500 000,00	- EUR	774 199,26 EUR
C.I.3	Emisja dłużnych papierów wartościowych			- EUR	- EUR
C.I.4	Inne wpływy finansowe			- EUR	- EUR
C.II	**Wydatki**	**3 970 511,53**	**1 991 325,69**	**878 276,31 EUR**	**440 480,82 EUR**
C.II.1	Nabycie udziałów (akcji) własnych			- EUR	- EUR
C.II.2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			- EUR	- EUR
C.II.3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			- EUR	- EUR
C.II.4	Spłaty kredytów i pożyczek	3 649 234,22	1 502 445,12	807 209,83 EUR	332 340,54 EUR
C.II.5	Wykup dłużnych papierów wartościowych			- EUR	- EUR
C.II.6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych			- EUR	- EUR
C.II.7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	209 909,44	202 044,29	46 431,92 EUR	44 692,15 EUR
C.II.8	Odsetki	111 367,87	286 836,28	24 634,55 EUR	63 448,12 EUR
C.II.9	Inne wydatki finansowe			- EUR	- EUR
C.III	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**- 3 970 511,53**	**1 508 674,31**	**- 878 276,31 EUR**	**333 718,44 EUR**
D	**Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	**2 023 594,05**	**8 524 234,30**	**447 618,57 EUR**	**1 885 558,82 EUR**
E	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	**2 023 594,05**	**8 524 234,30**	**447 618,57 EUR**	**1 885 558,82 EUR**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			- EUR	- EUR
F	**Środki pieniężne na początek okresu**	**28 239 980,92**	**13 399 858,60**	**6 246 677,78 EUR**	**2 964 045,88 EUR**
G	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:**	**30 263 574,97**	**21 924 092,90**	**6 694 296,36 EUR**	**4 849 604,69 EUR**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	26 364 113,15	8 222 652,31	5 831 736,23 EUR	1 818 848,94 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Zestawienie zmian w kapitale własnym				Wartości w euro	4,5208
Numer	Opis	od 2021-01-01 do 2021-06-30	od 2020-01-01 do 2020-06-30	od 2021-01-01 do 2021-06-30	od 2020-01-01 do 2020-06-30
I	**Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)**	**40 285 416,01**	**39 583 284,14**	**8 911 125,47 EUR**	**8 755 814,05 EUR**
I.a	Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- EUR	- EUR
I.b	Korekty błędów			- EUR	- EUR
I.c	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	40 285 416,01	39 583 284,14	8 911 125,47 EUR	8 755 814,05 EUR
I.c.1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	150 000,00	150 000,00	33 179,97 EUR	33 179,97 EUR
I.c.1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego			- EUR	- EUR
I.c.1.1.a	zwiększenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.1.1.a.1	- wydania udziałów (emisji akcji)			- EUR	- EUR
I.c.1.1.b	zmniejszenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.1.1.b.1	- umorzenia udziałów (akcji)			- EUR	- EUR
I.c.1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	150 000,00	150 000,00	33 179,97 EUR	33 179,97 EUR
I.c.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	300 000,00	300 000,00	66 359,94 EUR	66 359,94 EUR
I.c.2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego			- EUR	- EUR
I.c.2.1.a	zwiększenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.2.1.a.1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej			- EUR	- EUR
I.c.2.1.a.2	- podziału zysku (ustawowo)			- EUR	- EUR
I.c.2.1.a.3	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			- EUR	- EUR
I.c.2.1.b	zmniejszenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.2.1.b.1	- pokrycia straty			- EUR	- EUR
I.c.2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	300 000,00	300 000,00	66 359,94 EUR	66 359,94 EUR
I.c.3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- EUR	- EUR
I.c.3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			- EUR	- EUR
I.c.3.1.a	zwiększenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.3.1.b	zmniejszenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.3.1.b.1	- zbycia środków trwałych			- EUR	- EUR
I.c.3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			- EUR	- EUR
I.c.4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	37 113 284,14	29 352 039,44	8 209 450,57 EUR	6 492 664,89 EUR
I.c.4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	7 761 244,70	- EUR	1 716 785,68 EUR
I.c.4.1.a	zwiększenie (z tytułu) - przekazanie zysku netto	-	7 761 244,70	- EUR	1 716 785,68 EUR
I.c.4.1.b	zmniejszenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	37 113 284,14	37 113 284,14	8 209 450,57 EUR	8 209 450,57 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

I.c.5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 722 131,87	9 781 244,70	602 134,99 EUR	2 163 609,25 EUR
I.c.5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 722 131,87	12 208 245,65	602 134,99 EUR	2 700 461,35 EUR
I.c.5.1.a	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- EUR	- EUR
I.c.5.1.b	korekty błędów			- EUR	- EUR
I.c.5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 722 131,87	12 208 245,65	602 134,99 EUR	2 700 461,35 EUR
I.c.5.2.a	zwiększenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.5.2.a.1	- podziału zysku z lat ubiegłych	-	7 761 244,70	- EUR	1 716 785,68 EUR
I.c.5.2.b	zmniejszenie (z tytułu)	-	12 208 245,65	- EUR	2 700 461,35 EUR
I.c.5.2.b.1	pokrycie straty z lat ubiegłych		2 427 000,95	- EUR	536 852,09 EUR
I.c.5.2.b.2	wypłata dywidendy		2 020 000,00	- EUR	446 823,57 EUR
I.c.5.2.b.3	kapitał rezerwowy		7 761 244,70	- EUR	1 716 785,68 EUR
I.c.5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 722 131,87	-	602 134,99 EUR	- EUR
I.c.5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	2 427 000,95	- EUR	536 852,09 EUR
I.c.5.4.a	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			- EUR	- EUR
I.c.5.4.b	korekty błędów			- EUR	- EUR
I.c.5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	2 427 000,95	- EUR	536 852,09 EUR
I.c.5.5.a	zwiększenie (z tytułu)			- EUR	- EUR
I.c.5.5.a.1	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			- EUR	- EUR
I.c.5.5.b	zmniejszenie (z tytułu)	-	2 427 000,95	- EUR	536 852,09 EUR
I.c.5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	- EUR	- EUR
I.c.5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 722 131,87	-	602 134,99 EUR	- EUR
I.c.6	Wynik netto	4 070 674,48	- 1 149 857,24	900 432,33 EUR	- 254 348,18 EUR
I.c.6.1	zysk netto	4 070 674,48	-	900 432,33 EUR	- EUR
I.c.6.2	strata netto	-	- 1 149 857,24	- EUR	- 254 348,18 EUR
I.c.6.3	odpisy z zysku	-	-	- EUR	- EUR
II	**Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)**	**44 356 090,49**	**36 413 426,90**	**9 811 557,80 EUR**	**8 054 642,30 EUR**
III	**Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	**44 356 090,49**	**36 413 426,90**	**9 811 557,80 EUR**	**8 054 642,30 EUR**

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

novdom
TWÓJ NOWOCZESNY DOM

VII Dane finansowe, podmioty z grupy kapitałowej na 30.06.2021 r.

BILANS - AKTYWA	Novdom 1 Sp. z o.o.	Novdom 2 Sp. z o.o.	Novdom 7 Sp. z o.o.	Novdom 8 Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	-	-	-	-
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	**5 983,66**	**4 649,84**	**4 649,84**	**2 038 980,52**
I. Zapasy	**1 120,00**	-	-	**1 551 760,00**
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-	-	1 551 760,00
5. Zaliczki na dostawy	1 120,00	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	-	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	-	-	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	-	-	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	**4 596,34**	**4 649,84**	**4 649,84**	**130 331,82**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	**4 596,34**	**4 649,84**	**4 649,84**	**130 331,82**
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 596,34	4 649,84	4 649,84	130 331,82
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 596,34	4 649,84	4 649,84	130 331,82
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**267,32**	-	-	**356 888,70**
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM	**5 983,66**	**4 649,84**	**4 649,84**	**2 038 980,52**

BILANS - PASYWA	Novdom 1 Sp. z o.o.	Novdom 2 Sp. z o.o.	Novdom 7 Sp. z o.o.	Novdom 8 Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**4 606,06**	**4 649,84**	**4 649,84**	**3 980,52**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-	-	-	-
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalna udziałów (akcji)	-	-	-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-	-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
VI. Zysk (strata) netto	- 393,94	- 350,16	- 350,16	- 1 019,48
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**1 377,60**	-	-	**2 035 000,00**
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	**2 000 000,00**
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	2 000 000,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**1 377,60**	-	-	**35 000,00**
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-	-
- do 12 miesięcy	-	-	-	-
b) inne				

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 377,60	-	-	35 000,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 377,60	-	-	-
- do 12 miesięcy	1 377,60	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	-	-	35 000,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
PASYWA OGÓŁEM	5 983,66	4 649,84	4 649,84	2 038 980,52

RZIS - KALKULACYJNY	Novdom 1 Sp. z o.o.	Novdom 2 Sp. z o.o.	Novdom 7 Sp. z o.o.	Novdom 8 Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	31.03.2021 - 30.06.2021	09.04.2021 - 30.06.2021	09.04.2021 - 30.06.2021	09.04.2021 - 30.06.2021
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	-	-	-	-
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	-	-	-	-
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-	-	-	-
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	-	-	-	130,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	393,60	349,82	349,82	889,32
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	- 393,60	- 349,82	- 349,82	- 1 019,32
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	-	-	-	-
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	-	-	-	-
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	- 393,60	- 349,82	- 349,82	- 1 019,32
J. PRZYCHODY FINANSOWE	-	-	-	-
K. KOSZTY FINANSOWE	0,34	0,34	0,34	0,16
I. Odsetki, w tym:	0,34	0,34	0,34	0,16
- dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	- 393,94	- 350,16	- 350,16	- 1 019,48
M. PODATEK DOCHODOWY	-	-	-	-
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-	-	-
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	- 393,94	- 350,16	- 350,16	- 1 019,48

Dane finansowe, podmioty z grupy kapitałowej na 30.06.2021 r. - w euro

4,5208

BILANS - AKTYWA	Novdom 1 Sp. z o.o.	Novdom 2 Sp. z o.o.	Novdom 7 Sp. z o.o.	Novdom 8 Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
I. Wartości niematerialne i prawne	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
II. Rzeczowe aktywa trwałe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
III. Należności długoterminowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
IV. Inwestycje długoterminowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
B. AKTYWA OBROTOWE	1 323,58 EUR	1 028,54 EUR	1 028,54 EUR	451 022,06 EUR
I. Zapasy	247,74 EUR	- EUR	- EUR	343 248,98 EUR
2. Półprodukty i produkty w toku	- EUR	- EUR	- EUR	343 248,98 EUR
5. Zaliczki na dostawy	247,74 EUR	- EUR	- EUR	- EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

II. Należności krótkoterminowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
3. Należności od pozostałych jednostek	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
III. Inwestycje krótkoterminowe	**1 016,71 EUR**	**1 028,54 EUR**	**1 028,54 EUR**	**28 829,37 EUR**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	**1 016,71 EUR**	**1 028,54 EUR**	**1 028,54 EUR**	**28 829,37 EUR**
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 016,71 EUR	1 028,54 EUR	1 028,54 EUR	28 829,37 EUR
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 016,71 EUR	1 028,54 EUR	1 028,54 EUR	28 829,37 EUR
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**59,13 EUR**	- EUR	- EUR	**78 943,70 EUR**
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
AKTYWA OGÓŁEM	**1 323,58 EUR**	**1 028,54 EUR**	**1 028,54 EUR**	**451 022,06 EUR**

BILANS - PASYWA	Novdom 1 Sp. z o.o.	Novdom 2 Sp. z o.o.	Novdom 7 Sp. z o.o.	Novdom 8 Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**1 018,86 EUR**	**1 028,54 EUR**	**1 028,54 EUR**	**880,49 EUR**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 106,00 EUR	1 106,00 EUR	1 106,00 EUR	1 106,00 EUR
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalna udziałów (akcji)	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- na udziały (akcje) własne	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
VI. Zysk (strata) netto	- 87,14 EUR	- 77,46 EUR	- 77,46 EUR	- 225,51 EUR
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**304,72 EUR**	**- EUR**	**- EUR**	**450 141,57 EUR**
I. Rezerwy na zobowiązania	**- EUR**	**- EUR**	**- EUR**	**- EUR**
II. Zobowiązania długoterminowe	**- EUR**	**- EUR**	**- EUR**	**442 399,58 EUR**
1. Wobec jednostek powiązanych	- EUR	- EUR	- EUR	442 399,58 EUR
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**304,72 EUR**	**- EUR**	**- EUR**	**7 741,99 EUR**
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	**- EUR**	**- EUR**	**- EUR**	**- EUR**
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- do 12 miesięcy	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

b) inne	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	**304,72 EUR**	**- EUR**	**- EUR**	**7 741,99 EUR**
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	304,72 EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- do 12 miesięcy	304,72 EUR	- EUR	- EUR	- EUR
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	- EUR	- EUR	- EUR	7 741,99 EUR
IV. Rozliczenia międzyokresowe	**- EUR**	**- EUR**	**- EUR**	**- EUR**
PASYWA OGÓŁEM	**1 323,58 EUR**	**1 028,54 EUR**	**1 028,54 EUR**	**451 022,06 EUR**

RZIS - KALKULACYJNY	Novdom 1 Sp. z o.o.	Novdom 2 Sp. z o.o.	Novdom 7 Sp. z o.o.	Novdom 8 Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	31.03.2021 - 30.06.2021	09.04.2021 - 30.06.2021	09.04.2021 - 30.06.2021	09.04.2021 - 30.06.2021
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW,w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	- EUR	- EUR	- EUR	28,76 EUR
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	87,06 EUR	77,38 EUR	77,38 EUR	196,72 EUR
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	- 87,06 EUR	- 77,38 EUR	- 77,38 EUR	- 225,47 EUR
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	- 87,06 EUR	- 77,38 EUR	- 77,38 EUR	- 225,47 EUR
J. PRZYCHODY FINANSOWE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
K. KOSZTY FINANSOWE	0,08 EUR	0,08 EUR	0,08 EUR	0,04 EUR
I. Odsetki, w tym:	0,08 EUR	0,08 EUR	0,08 EUR	0,04 EUR
- dla jednostek powiązanych	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	- 87,14 EUR	- 77,46 EUR	- 77,46 EUR	- 225,51 EUR
M. PODATEK DOCHODOWY	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	- 87,14 EUR	- 77,46 EUR	- 77,46 EUR	- 225,51 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

novdom
TWÓJ NOWOCZESNY DOM

BILANS - AKTYWA	Novdom 9 Sp. z o.o.	Novdom 10 Sp. z o.o.	Novdom 11 Sp. z o.o.	Novdom Baltic Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	-	-	-	-
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	**4 939,99**	**5 000,00**	**4 939,99**	**9 554,75**
I. Zapasy	-	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	-	-	-	**9 470,00**
3. Należności od pozostałych jednostek	-	-	-	**9 470,00**
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	-	-	-	9 470,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	**4 939,99**	**5 000,00**	**4 939,99**	**84,75**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	**4 939,99**	**5 000,00**	**4 939,99**	**84,75**
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 939,99	5 000,00	4 939,99	84,75
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 939,99	5 000,00	4 939,99	84,75
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-	-	-
AKTYWA OGÓŁEM	**4 939,99**	**5 000,00**	**4 939,99**	**9 554,75**

BILANS - PASYWA	Novdom 9 Sp. z o.o.	Novdom 10 Sp. z o.o.	Novdom 11 Sp. z o.o.	Novdom Baltic Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**4 939,99**	**5 000,00**	**4 939,99**	**- 7 601,76**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00	5 000,00	45 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-	-	-	-
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalna udziałów (akcji)	-	-	-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-	-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	- 51 721,76
VI. Zysk (strata) netto	- 60,01	-	- 60,01	- 880,00
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	-	-	-	**17 156,51**
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	-	**17 156,51**
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-	-	**17 156,51**
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-	295,20
- do 12 miesięcy	-	-	-	295,20
b) inne				16 861,31
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	-	-	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	-	-

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

- do 12 miesięcy	-	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-	-	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
PASYWA OGÓŁEM	4 939,99	5 000,00	4 939,99	9 554,75

RZIS - KALKULACYJNY	Novdom 9 Sp. z o.o.	Novdom 10 Sp. z o.o.	Novdom 11 Sp. z o.o.	Novdom Baltic Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	24.05.2021 - 30.06.2021	24.06.2021 - 30.06.2021	24.05.2021 - 30.06.2021	01.01.2021 - 30.06.2021
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW,w tym:	-	-	-	-
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	-	-	-	-
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-	-	-	-
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	-	-	-	-
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	60,00	-	60,00	880,00
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	- 60,00	-	- 60,00	- 880,00
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	-	-	-	-
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	-	-	-	-
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	- 60,00	-	- 60,00	- 880,00
J. PRZYCHODY FINANSOWE	-	-	-	-
K. KOSZTY FINANSOWE	0,01	-	0,01	-
I. Odsetki, w tym:	0,01	-	0,01	-
- dla jednostek powiązanych	-	-	-	-
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	- 60,01	-	- 60,01	- 880,00
M. PODATEK DOCHODOWY	-	-	-	-
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-	-	-
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	- 60,01	-	- 60,01	- 880,00

Dane finansowe, podmioty z grupy kapitałowej na 30.06.2021 r. - w euro

4,5208

BILANS - AKTYWA	Novdom 9 Sp. z o.o.	Novdom 10 Sp. z o.o.	Novdom 11 Sp. z o.o.	Novdom Baltic Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
I. Wartości niematerialne i prawne	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
II. Rzeczowe aktywa trwałe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
III. Należności długoterminowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
IV. Inwestycje długoterminowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
B. AKTYWA OBROTOWE	1 092,72 EUR	1 106,00 EUR	1 092,72 EUR	2 113,51 EUR
I. Zapasy	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
2. Półprodukty i produkty w toku	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
5. Zaliczki na dostawy	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
II. Należności krótkoterminowe	- EUR	- EUR	- EUR	2 094,76 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

3. Należności od pozostałych jednostek	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**2 094,76** **EUR**
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	- EUR	- EUR	- EUR	2 094,76 EUR
III. Inwestycje krótkoterminowe	**1 092,72** **EUR**	**1 106,00** **EUR**	**1 092,72** **EUR**	**18,75** **EUR**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	**1 092,72** **EUR**	**1 106,00** **EUR**	**1 092,72** **EUR**	**18,75** **EUR**
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 092,72 EUR	1 106,00 EUR	1 092,72 EUR	18,75 EUR
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 092,72 EUR	1 106,00 EUR	1 092,72 EUR	18,75 EUR
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**
AKTYWA OGÓŁEM	**1 092,72** **EUR**	**1 106,00** **EUR**	**1 092,72** **EUR**	**2 113,51** **EUR**

BILANS - PASYWA	Novdom 9 Sp. z o.o.	Novdom 10 Sp. z o.o.	Novdom 11 Sp. z o.o.	Novdom Baltic Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	**30.06.2021**	**30.06.2021**	**30.06.2021**	**30.06.2021**
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**1 092,72** **EUR**	**1 106,00** **EUR**	**1 092,72** **EUR**	**- 1 681,51** **EUR**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	1 106,00 EUR	1 106,00 EUR	1 106,00 EUR	9 953,99 EUR
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalna udziałów (akcji)	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- na udziały (akcje) własne	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- EUR	- EUR	- EUR	- 11 440,84 EUR
VI. Zysk (strata) netto	- 13,27 EUR	- EUR	- 13,27 EUR	- 194,66 EUR
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**3 795,02** **EUR**
I. Rezerwy na zobowiązania	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**
II. Zobowiązania długoterminowe	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**
1. Wobec jednostek powiązanych	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**3 795,02** **EUR**
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**-** **EUR**	**3 795,02** **EUR**
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- EUR	- EUR	- EUR	65,30 EUR
- do 12 miesięcy	- EUR	- EUR	- EUR	65,30 EUR
b) inne	- EUR	- EUR	- EUR	3 729,72 EUR

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
- do 12 miesięcy	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
IV. Rozliczenia międzyokresowe	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
PASYWA OGÓŁEM	1 092,72 EUR	1 106,00 EUR	1 092,72 EUR	2 113,51 EUR

RZIS - KALKULACYJNY	Novdom 9 Sp. z o.o.	Novdom 10 Sp. z o.o.	Novdom 11 Sp. z o.o.	Novdom Baltic Sp. z o.o.
Wyszczególnienie	24.05.2021 - 30.06.2021	24.06.2021 - 30.06.2021	24.05.2021 - 30.06.2021	01.01.2021 - 30.06.2021
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW,w tym:	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	13,27 EUR	- EUR	13,27 EUR	194,66 EUR
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	- 13,27 EUR	- EUR	- 13,27 EUR	- 194,66 EUR
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	- 13,27 EUR	- EUR	- 13,27 EUR	- 194,66 EUR
J. PRZYCHODY FINANSOWE	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
K. KOSZTY FINANSOWE	0,00 EUR	- EUR	0,00 EUR	- EUR
I. Odsetki, w tym:	0,00 EUR	- EUR	0,00 EUR	- EUR
- dla jednostek powiązanych	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	- 13,27 EUR	- EUR	- 13,27 EUR	- 194,66 EUR
M. PODATEK DOCHODOWY	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	- 13,27 EUR	- EUR	- 13,27 EUR	- 194,66 EUR

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2022.03.11 10:34:32 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2022.03.13 20:52:59 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2022.03.13 20:32:35 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Beata Padzik
Data: 2022.03.11 09:21:04 CET

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

novdom
TWÓJ NOWOCZESNY DOM

Sprawozdanie

Zarządu „Novdom" Spółka z o.o. w Przasnyszu z działalności przedsiębiorstwa
za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 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 19.10.2006 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 na dzień 30.06.2021 r. byli:

- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 147 udziałów o łącznej wysokości 73.500 zł
- Maciej Sosnowski – 141 udziałów o łącznej wysokości 70.500 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

Udziałowcami na dzień sporządzenia sprawozdania są:

- Zbigniew Krzysztof Sosnowski - 147 udziałów o łącznej wysokości 73.500 zł
- Maciej Sosnowski – 141 udziałów o łącznej wysokości 70.500 zł
- Kacper Sosnowski – 12 udziałów o łącznej wartości 6.000 zł

Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Zarząd, Rada Nadzorcza

W skład Zarządu w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 r. wchodzili:

- Prezes Zarządu – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Wiceprezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

Skład Zarządu na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Prezes Zarządu – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Wiceprezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

W skład Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 r. wchodzili:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Elżbieta Sosnowska
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Elżbieta Sosnowska
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska

Reprezentacja Spółki

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 jest:

- 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

- 68.20.Z – Wynajem i zarzadzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

- 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

- 41. – Roboty budowlane związane z wnoszeniem budynków

- 43. – Roboty budowlane specjalistyczne

Działalność spółki 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:

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

- pozyskiwanie finasowania 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

II. Charakterystyka prowadzonej działalności

II.1. Budownictwo mieszkaniowe

Pierwsze półrocze 2021r. było kontynuacją ogólnoświatowej pandemii COVID-19, która dotarła do Polski w 1 kwartale 2020 r. Był to niezwykle trudny czas dla całej gospodarki. Panująca pandemia postawiła przed wszystkimi branżami liczne wyzwania, które wymusiły szereg zmian w sposobie funkcjonowania zarówno podmiotów publicznych, przedsiębiorstw jak i pracowników. Wiele sektorów do dnia dzisiejszego boryka się z bezpośrednimi i pośrednimi reperkusjami COVID-19, co sprawia, że liczne gałęzie gospodarki do dziś nie powróciły do efektywności działania sprzed pandemii.

Na rynku mieszkaniowym do połowy 2021 roku zaobserwowano ogromną dynamikę wzrostu sprzedaży mieszkań W 6 największych miastach deweloperzy nie byli w stanie wprowadzić do sprzedaży wystarczającej liczby mieszkań. Łączna oferta mieszkań do kupienia spadła tam o ponad 20%, do najniższego poziomu od przeszło dekady. W czerwcu 2021 roku chętnych na zakup mieszkania było o ponad 20% więcej r/r. Jednoczesny niedobór ofert na rynku pierwotnym i wtórnym skutkowały kontynuacją wzrostu cen mieszkań powyżej 10% r/r.

Bezpośrednio po wybuchu epidemii oraz wprowadzeniu pierwszych obostrzeń w działalności gospodarczej popyt na mieszkania spadł o ok. 40% r/r, w obliczu dużej niepewności oraz wprowadzeniu dodatkowych ograniczeń w udzielaniu kredytów hipotecznych. Tymczasem już od marca 2021r. mieliśmy do czynienia z rekordowymi wynikami sprzedaży hipotek. Wzrosła również przeciętna wartość udzielanego kredytu, nawet do 10% r/r. Konieczność zadłużania się na coraz wyższe kwoty wynikała przede wszystkim z rosnących cen mieszkań.

Koszty budowy mieszkań (materiały i robocizna) rósł w pierwszym półroczu 2021 r., niestety nie wyhamował w drugim półroczu.

Pomimo korekty i wyhamowania wzrostów, które napłynęły na rynek działek budowlanych na początku 2021 r., pod koniec półrocza 2021 roku ceny ziemi wzrosły o 5%, ze względu na popyt na

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

budowę domów jednorodzinnych zarówno po stronie deweloperów, jak i inwestorów indywidualnych.

W II kw. 2021 r. do sprzedaży wprowadzono, o 14% lokali więcej niż przed kwartałem i o 50% więcej r-d-r. Wprawdzie poziom wprowadzeń był dość wysoki, ale utrzymująca się kolejny kwartał z rzędu wyraźna przewaga zakupów nad nową podażą sprawiła, że pula mieszkań dostępnych w ofercie deweloperów ponownie zmalała i na koniec czerwca 2021 r. wyniosła zaledwie 37,8 tys.

W pierwszym półroczu 2021 r. wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego, wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wyniósł dla Polski 2,8. Mimo trwającej w dalszym ciągu pandemii, I kwartał 2021r. zgodnie z przewidywaniami rynku przyniósł dalsze zwiększenie aktywności na rynku mieszkaniowym. II kwartał 2021 roku przyniósł kolejne wzrosty zarówno na rynku mieszkaniowym, jak i kredytowym. Zwiększeniu uległa kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych. Średnia wartość udzielanego kredytu mieszkaniowego wzrosła o ok. 5%.

Należy dodać, że przejściowe trudności ze spłatą kredytu mieszkaniowego, będące skutkiem wyjątkowo dużego szoku na początku pandemii, nie przełożyły się na wzrost niespłacalności kredytów. Wpływ na to miały moratoria kredytowe i obniżki stóp procentowych, oraz działania fiskalne podjęte w celu ograniczania wzrostu bezrobocia.

Rok 2020 związany był z niższą rentownością ze względu na rosnące koszty budowy, pracy, energii elektrycznej i opóźnień administracyjnych związanych z pandemią. Znaczną poprawę wskaźnika rentowności sprzedaży odnotowano w IV kw. 2020 r. i w I kw. 2021 r. Tym samym udział podmiotów z dodatnim wynikiem finansowym wyniósł 60 %.

Szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego deweloperów mieszkaniowych z projektów inwestycyjnych utrzymała się na poziomie z poprzednich kwartałów i wyniosła ok. 22 proc. Było to skutkiem wzrostu cen transakcyjnych, pokrywających z nadwyżką wzrost kosztów producentów mieszkań.

W I półroczu 2021 roku wzrosła liczba wydanych pozwoleń na budowę wynosi 17,8% w stosunku do I półrocza 2020 i 10,1% w stosunku do I półrocza 2019.

Pomimo dużej niepewności i nagłego chwilowego zatrzymania gospodarki ze względu na pandemię, I półrocze 2021 było dla branży deweloperskiej było bardzo udane. Niskie stopy procentowe oraz dojrzałość rynku sprawiły, że nieruchomości mieszkaniowe stanowią bezpieczną lokatę kapitału.

Jednocześnie w rynek mieszkaniowy zaczynają inwestować kapitałowe fundusze zagraniczne, które zaczynają tworzyć bank mieszkań na wynajem (tzw. transakcje pakietowe) w dużych miastach (Warszawa, Gdańsk, Wrocław).

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Spółka zaobserwowała rosnące zainteresowanie lokalami w mniejszych ośrodkach, w których znajdują się duże zakłady pracy (np. Ciechanów, Ostrołęka) lub dobrze skomunikowanych z większymi miastami (np. Płońsk).

II.2. Omówienie sytuacji w I półroczu 2021 roku na rynku budowlanym

Pandemia COVID-19 tylko częściowo zaszkodziła rynkowi budowlanemu. W pierwszym kwartale 2021r. działalność budowlana została znacząco wyhamowana, głównie z powodu tak zwanych lockdownów i obostrzeń sanitarnych. Branża jednak błyskawicznie się dostosowała i już w maju 2020 r. można było zaobserwować, że działa bez większych problemów. Na początku 2021 r. wskaźnik produkcji budowlanej pozostawał ujemny, ale już na przełomie pierwszego i drugiego kwartału wzrósł o 16,3 proc. by dobić do rekordowego, 35,5-procentowego wzrostu w kwietniu. Nie tylko I półrocze 2021 zostało zamknięte z dodatnim wynikiem, to trend wzrostowy pozostał utrzymany w kolejnych miesiącach.

Jeśli chodzi o ceny materiałów budowlanych, 2020 rok nie przyniósł tak znaczących podwyżek, jakie są zauważalne obecnie. Ceny te wprawdzie też rosły, jednak ich dynamika była znacząco niższa. W 2021 r. wystąpił dokładnie odwrotny trend. Ceny, jakie oferuje każdy sklep, skład i hurtownia budowlana, są znacznie wyższe niż w 2020 r. Dotyczy to wszystkich grup towarowych.

W październiku 2021 r., w porównaniu do tego samego okresu poprzedniego roku, wzrosty kształtują się następująco (w nawiasach porównanie pomiędzy pierwszymi trzema kwartałami 2020 i 2021 r.):

płyty OSB – 101% (55%),

izolacje termiczne – 54% (28%),

sucha zabudowa – 41% (27%),

dachy, rynny – 19% (13%),

otoczenie domu – 18% (6%),

instalacje, ogrzewanie – 16% (11%),

izolacje wodochronne – 15% (7%),

ściany, kominy – 14% (1%),

stolarka budowlana – 13% (6%),

oświetlenie, elektryka – 12% (9%),

ogród, hobby – 12% (7%),

narzędzia budowlane – 12% (7%),

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

płytki, łazienki, kuchnie – 12% (6%),

wykończenia – 11% (6%),

chemia budowlana – 9% (5%),

farby, lakiery – 8% (4%),

cement, wapno – 6% (5%).

Największa zwyżka cen, w porównaniu do 2020 r., dotyczy płyt OSB, izolacji termicznych oraz suchej zabudowy. Stosunkowo najmniejsze wzrosty zanotowano w przypadku chemii budowlanej, farb i lakierów oraz cementu i wapna.

Lista firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje:

Nazwa inwestycji	**Wykonawca**
Przasnysz, Osiedle Poetów A	Fasterm
Przasnysz, Osiedle Poetów B	Fasterm
Ciechanów, Osiedle Harcerska A	Fasterm
Ciechanów, Osiedle Harcerska B	Fasterm
Ostrołęka, Villa Piano IJ	DK2018
Szczytno, Osiedl Sonata A	GN-KNIT
Szczytno, Osiedle Sonata B	GN-KNIT
Maków Mazowiecki, Osiedle Makowe Tarasy	J. Grzankowski

II.3. Projekty deweloperskie spółki w realizacji

W I półroczu 2021 roku Spółka kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	***Nazwa Inwestycji***	***Termin zakończenia (Termin odbioru końcowego)***	***Ilość Mieszkań***	***Ilość PUM***
Olsztyn	*Osiedle Morena II etap A*	*31.10.2021*	*48*	*2 505*
Ostrów Mazowiecka	*Osiedle Ostrovia bud. A, B*	*31.05.2022*	*92*	*5 125*
Przasnysz	*Osiedle Poetów bud. A*	*30.09.2021*	*67*	*3 460*
Przasnysz	*Osiedle Poetów bud. B*	*30.06.2022*	*32*	*1 704*
Szczytno	*Apartamenty Sonata bud. A*	*30.04.2022*	*36*	*1834*

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Szczytno	Apartamentu Sonata bud. B	30.07.2022	48	2 442
Ostrołęka	Villa Piano II bud. I, J	30.07.2022	88	4 869
Ciechanów	Harcerska 8 etap A	22.11.2021	38	2 194
Ciechanów	Harcerska 8 etap B	22.11.2021	72	4 169
Maków Mazowiecki	Makowe Tarasy bud. C, D	30.09.2022	64	3 146
Olsztyn	Osiedle Morena A	31.10.2021	48	2 386
		Razem:	**633**	**33 834**

II.4. Planowane projekty deweloperskie

Miasto	Nazwa Inwestycji	Planowany rok zakończenia	Ilość Mieszkań	Ilość PUM
Mława	NATURALNIE etap 1 i 2	2025	172	9 100
Ostrołęka	Villa Piano II bud. K	2024	57	2 957
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. C	2023	38	2 111
Szczytno	Apartamenty Sonata bud. D,E	2024	82	4 185
Płońsk	Nad Płonką Etap 1 i 2	2026	240	12 000
Ciechanów	KLONOVE	2023	78	4 330
Ciechanów	ul. Powstańców Wielkopolskich	2024	88	4 378
Płońsk	ul. Bursztynowa	2026	273	15 035
Mikołajki	ul. Orzyszowa	2026	123	6663
		Razem	**1151**	**60 759**

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki kontynuował działania zmierzające do zbudowania spójnej i jasnej strategii firmy. Działania te jednak musiały zostać wstrzymane na początku pandemii i dostosowywane w miarę klarowania się sytuacji ogólnoekonomicznej.

Spółka kontynuowała rozwój oraz budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów.

W I półroczu 2021 roku Spółka kontynuowała przygotowanie kilku kolejnych inwestycji na już posiadanych działkach, m.in. w Mławie, Mikołajkach, Olsztynie, Ostrołęce i Przasnyszu. Jednocześnie zostały pozyskane nowe tereny pod inwestycje w Płońsku i Ciechanowie.

Jednocześnie spółka kontynuowała współpracę z dwoma nowymi pracowniami architektonicznymi, dywersyfikując w ten sposób dostawców i wprowadzając nowe rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne w projektowanych inwestycjach.

Jednocześnie trwały prace nad stworzeniem nowej, rozbudowanej struktury i standaryzacji oraz usprawnieniem procesów pozyskiwania, przygotowania i realizacji inwestycji. Dzięki temu w grudniu 2020 roku zostało złożonych 10 wniosków o pozwolenia na budowę, z czego 6 procedur zakończyło się wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w I półroczu 2021 roku.

Pandemia oraz podjęte przez Zarząd środki bezpieczeństwa wobec pracowników (praca zdalna i/lub rotacyjna) wymusiły również wprowadzenie nowych narzędzi i zwyczajów pracy. Zostało wdrożone w pełni narzędzia wspomagające pracę zdalną i współpracę w chmurze.

Jednocześnie zostało zakończone wdrożenie części systemu CRM związanego z obsługą sprzedaży i obsługą klienta.

Zarząd analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem). Jednocześnie Spółka stworzyła siatkę regionalnych przedstawicieli odpowiedzialnych za wyszukiwanie i wstępną analizę potencjalnych terenów pod inwestycje. Dzięki temu wzrosła ilość i zasięg analizowanych inwestycji oraz perspektywy rozwoju.

Zarząd cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na których Spółka już działa i jest rozpoznawalna. Działania doprowadziły do zabezpieczenia kolejnych terenów na początku 2021 roku w Mikołajkach i Ciechanowie.

Spółka została też wzmocniona od strony administracyjnej, IT, HR i prawnej przez zasoby innych spółek z grupy kapitałowej właścicielskiej co pozwala na zoptymalizowanie zasobów związanych z funkcjami wsparcia działalności operacyjnej.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd podjął decyzję o prowadzeniu poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych. W znacznym stopniu zmniejsza to ryzyko banku kredytującego, ale

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

również jest bezpieczniejsze dla nabywców lokali. W związku z czym wszystkie inwestycje realizowane w latach następnych będą transferowane do spółek celowych.

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

- duże zaplecze sprzedażowe i marketingowe

- zdolność do pozyskiwania specjalistów

- grupa kapitałowa właścicielska dająca możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych

Słabe strony:

- trudność w zbudowaniu wizerunku na nowych rynkach

- ograniczona ilość środków własnych

- trudność w pozyskaniu menedżerów spoza Przasnysza

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

Zagrożenia:

- załamanie rynku spowodowane powtarzającymi się falami pandemii i restrykcjami

- duża konkurencja lokalnych deweloperów, pojawianie się nowych, bardziej agresywnych konkurentów

- ograniczony bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach

- wyczerpanie chłonności rynków, na których Spółka jest obecna

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

I. Zasoby

IV.1. Zasoby kadrowe

Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych w okresie od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r. wynosiła 34,52 osób. Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Dział	Ilość osób
Zarząd i Administracja	8
Biuro Obsługi Klienta, serwis	6
Dział Sprzedaży i Marketingu	8
Dział Inwestycji, Przygotowania Projektów	10
Dział Finansowo-Księgowy	3
Razem	**35**

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 I półroczu 2021 wyniósł netto 1.290,00 PLN

Świadczenie socjalne

W okresie sprawozdawczym spółka nie tworzyła ZFSŚ.

IV.2. Zasoby rzeczowe

Spółka 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 31.12.2020	Stan na 30.06.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	**2.760,2**	**2.378,1**
1. Środki trwałe	2.760,2	2.337,4

a)	grunty	39,3	33,1
b)	budynki	1.518,3	1.292,8
c)	urządzenia i maszyny	59,9	50,1
d)	środki transportu	1.095,9	922,9
e)	inne środki trwałe	46,8	38,5
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	40,7
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	0,0

IV.3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe spółki Novdom stanowią środki własne oraz otrzymane kredyty i pożyczki. Wartość zewnętrznych źródeł finansowania jest elastycznie dopasowywana do rzeczywistego bieżącego zapotrzebowania. W I półroczu 2021 roku nie zaciągnięto nowych kredytów bankowych.

II. Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

Spółka Novdom nie korzystała z żadnych instrumentów finansowych w tym zakresie.

III. 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: DK2018, MAR-BUD, GN-KNIT, Fasterm Sp. z o.o., J. Grzankowski

W II półroczu 2021 Spółka zamierza kontynuować współpracę z wyżej wymienionymi firmami w ramach podpisanych umów, jak też w przyszłości przy nowo planowanych inwestycjach. Spółka wraz z rozwojem zamierza też pozyskiwać nowych Wykonawców i Dostawców.

Misją Spółki jest budowa nowoczesnych i przyjaznych osiedli mieszkaniowych. Stawiamy na jakość, architekturę, wygodę i bezpieczeństwo. To co robimy - robimy z pasją.

IV. Wynik finansowy

W okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 Spółka uzyskała przychody ogółem w wysokości **47.952.535,57 zł** oraz poniosła koszty ogółem w kwocie **43.319.969,09 zł**.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości **561.892,00 zł** wygenerowała zysk netto w kwocie **4.070.674,48 zł**.

Struktura przychodów

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota zł
I.	**Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi**	44.173.959,31
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	44.173.959,31
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00
II.	**Pozostałe przychody operacyjne**	3.778.576.26
III.	**Przychody finansowe**	0,00
	Razem	**47.952.535,57**

Struktura kosztów

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota zł
I.	**Koszty sprzedanych produktów, towarów**	**37.947.737,82**
1.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	37.947.737,82
2.	Wartość sprzedanych towarów	0,00
II.	**Koszty działalności operacyjnej**	**3.503.357,98**
1.	Koszty sprzedaży	1.079.792,30
2.	Koszty ogólnego zarządu	2.423.565,68
III.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**1.757.505,42**
IV.	**Koszty finansowe**	**111.367,87**
	Razem	**43.319.969,09**

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

V. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

VIII.1. Sytuacja majątkowa

Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczania	30.06.2021	30.06.2020
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	7,39%	6,59%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	92,61%	93,41%
Zapasów	Zapasy / Aktywa ogółem	66,63%	74,13%
Należności	Należności / Aktywa ogółem	1,53%	1,35%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	34,71%	28,75%
Zobowiązań i rezerwy	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	65,29%	71,25%

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej spółka korzysta w głównej mierze ze środków obrotowych które stanowią ponad 92,6% aktywów ogółem. Pozostałe 7,4% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych.

VIII.2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczania	30.06.2021	30.06.2020
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe/ Zobowiązania krótkoterminowe	1,45	1,53
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,40	0,32
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,37	0,28

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

Większość wskaźników płynności odnotowały wzrost r/r. W kolejnych latach Zarząd zakłada, że znaczna większość inwestycji zostanie sfinansowana ze środków własnych pochodzących ze sprzedaży wybudowanych oraz budowanych mieszkań, lokali usługowych i garaży. Podstawowym źródłem finansowania w dalszym ciągu będą bieżące wpłaty klientów z nowo tworzonych inwestycji. Spółka co miesiąc dokonuje aktualizacji przepływów pieniężnych i w razie stwierdzenia takiej potrzeby będzie wspomagała się zewnętrznym finansowaniem.

VIII.3. Sytuacja dochodowa

Wskaźnik	Sposób obliczania	30.06.2021	30.06.2020
Rentowność majątku (ROA)	Wynik netto / Aktywa ogółem	3,19%	-0,91%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	9,18%	-3,16%
Rentowność netto sprzedaży (ROS)	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	9,22%	-10,35%

Wszystkie składniki rentowności wzrosły r/r. Związane jest to z faktem, że Spółka wygenerowała za pierwsze półrocze 2020 rok stratę netto na poziomie -1.149.857,24 zł a za pierwsze półrocze 2021 zysk netto na poziomie 4.070.674,48 zł.

VIII.4. Zadłużenie

Wskaźnik	Sposób obliczania	30.06.2021	30.06.2020
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	65,13%	70,76%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / zobowiązania ogółem	53,29%	40,63%

VI. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki

Rok 2020 był rokiem niespodziewanych i szybkich zmian związanych z pandemią oraz falami ograniczeń społecznych i gospodarczych. Zdarzenia, które wpłynęły na wynik spółki w I półroczu 2021

roku były związane z ogólnym przyspieszeniem rynku a następnie dużym wzrostem popytu na lokale mieszkalne.

VII. Podsumowanie okresu sprawozdawczego

I półrocze 2021 roku, w którym spółka osiągnęła niższe przychody i niższy 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 z pozyskaniem wykonawców spółka na wejściu w II półrocze 2021 miała znaczącą płynność, który zapewni środki na realizację bieżących prac budowlanych na wszystkich prowadzonych inwestycjach oraz pozwalał planować zakupy nowych gruntów.

W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wzrost kosztów usług budowlanych co przyczyniło się do spadku marży (w I połowie roku nastąpił także wzrost cen , który tylko w niewielkim stopniu pozwolił zniwelować wzrost kosztów). Spowodowało to konieczność szukania poprawy produktywności i efektywności. W związku z tym Zarząd zdecydował o wprowadzeniu nowych rozwiązań informatycznych, które mają stale wspierają analitykę bieżącej działalności w tym przygotowanie projektów oraz pozwalają na bieżąco monitorować wyniki finansowe poszczególnych inwestycji. Dzięki temu możliwe będzie dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkom rentowności.

VIII. Wnioski i perspektywy na następne półrocze

Zarząd Spółki będzie w dalszym ciągu aktywnie poszukiwał nowych rynków rozwoju oraz terenów inwestycyjnych w już dobrze rozpoznanych lokalizacjach. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, usprawnianiem procesów, budowania strategii.

Zarząd będzie się koncentrował również na budowaniu marki Spółki jako pracodawcy, co pozwoli na zatrzymanie już nabytych specjalistów i menedżerów oraz pozyskanie nowych, kompetentnych pracowników i stworzenie pełnej struktury operacyjnej średniego szczebla.

Jednocześnie zostaną wprowadzone do sprzedaży i realizacji kolejne inwestycje, dla których Spółka uzyskała pozwolenia na budowę w pierwszym półroczu 2021 roku.

Prognozy na rok 2021 dla rynku nieruchomości są pozytywne, ze względu na ciągle niskie stopy procentowe i niewielkie alternatywy dla alokacji kapitału, a także wzrost cen mieszkań

Przasnysz dn. .....

Zarząd Novdom Sp. z o.o.:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
ZBIGNIEW KRZYSZTOF
SOSNOWSKI
Data: 2022.03.10 00:18:39 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2022.03.09 09:57:37 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maciej Sosnowski
Data: 2022.03.09 10:02:16 CET

Novdom Sp. z o. o.
ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2
06-300 Przasnysz
tel. (029) 756 42 41
fax. (029) 752 35 23
www.novdom.pl

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym
dla Miasta Stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem KRS: 0000266103 NIP: 761-15-02-869 Regon 140735121

VII. Informacje dodatkowe

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

VIII. Załączniki

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa 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 25.04.2022 godz. 10:54:58
Numer KRS: 0000266103

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		19.10.2006		
Ostatni wpis	Numer wpisu	38	Data dokonania wpisu	25.03.2022
	Sygnatura akt	BI.XII NS-REJ.KRS/3147/22/413		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

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

	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 obligatoriusze mają prawo do udziałów 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	63051712713
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	147 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 73500 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOSNOWSKI
	2.Imiona	MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	86071411156
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	141 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 70500 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

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

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 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
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DĄBROWSKI
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	78112912054
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES
	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	86071411156
	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	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SOSNOWSKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	63051712713
	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	------
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SZYMBORSKI
	2.Imiona	MIKOŁAJ LUDWIK
	3.Numer PESEL/REGON	73080800572
	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	88110409566
	2	1.Nazwisko	SOSNOWSKA
		2.Imiona	ELŻBIETA
		3.Numer PESEL	60092312007
	3	1.Nazwisko	SOSNOWSKI
		2.Imiona	KACPER
		3.Numer PESEL	88070909274

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	SZCZECHOWICZ
	2.Imiona	JAROSŁAW ADAM
	3.Numer PESEL	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
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
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
	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
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

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

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 25.04.2022
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.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

WPŁYNĘŁO
Nr: PP- 2021 - 01661
Data 25.05.2021

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

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, ----------

1

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 dokonanym 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 Zgromadzenie 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: ----------

2

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: ----------

3

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, ----------

4

- 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 obrachunkowy, w którym nastąpiło umorzenie albo z zachowaniem przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego. ----------

3. Wspólnikowi, którego udział został umorzony wypłaca 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 Przewodniczącego 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 pisemnego 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 obrachunkowy 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 , PESEL zamieszkałego w

notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego serii . ----------

§ 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. taksę 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. taksę 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. taksę 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

10

3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Dokumentem Informacyjnym

Uchwała nr 2/11/2021

zarządu spółki pod firmą

„NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu

z dnia 26 listopada 2021 r.

w sprawie emisji obligacji serii A

§ 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 (tj. z dnia 18 czerwca 2020 r.; Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 – „**Ustawa o Obligacjach**") postanawia:

1. wyemitować zabezpieczone obligacje o następujących parametrach:

(a)	seria obligacji:	**A**
(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):	**20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji**
(f)	dzień wykupu:	**30 listopada 2024 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.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2021.11.26 11:13:53 CET

Zbigniew Sosnowski - Prezes Zarządu

Andrzej Dąbrowski
Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.11.26 10:31:21 +01'00'

Andrzej Dąbrowski - Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2021.11.26 11:24:54 CET

Maciej Sosnowski - Członek Zarządu

Uchwała nr 3

zarządu spółki pod firmą

„NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu

z dnia 29 listopada 2021 r.

w sprawie odstąpienia od przeprowadzenia emisji obligacji serii A w pierwotnie ustalonych terminach

§ 1

Zarząd 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 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**"),

w związku z Uchwałą Zarządu Spółki nr 2 z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A, na podstawie której postanowił wyemitować do 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja („**Obligacje**"),

niniejszym postanawia odstąpić od przeprowadzenia emisji Obligacji w pierwotnie ustalonych terminach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2021.11.29 17:02:54 CET

Zbigniew Sosnowski - Prezes Zarządu

Andrzej Dąbrowski
Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.11.29 16:48:29 +01'00'

Andrzej Dąbrowski- Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2021.11.29 17:19:04 CET

Maciej Sosnowski - Członek Zarządu

Uchwała nr 4

zarządu spółki pod firmą

„NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie obligacji serii A

§ 1

Zarząd 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 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**"), w związku z:

(a) Uchwałą Zarządu Spółki nr 2 z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A, na podstawie której Spółka postanowiła wyemitować do 20.000 (dwudziestu tysięcy) obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja („**Obligacje**");

(b) przyjęciem przez Zarząd Spółki w dniu 26 listopada 2021 r. dokumentu określającego prawa i obowiązki Spółki (jako emitenta) i obligatariuszy, tj. dokumentu pt.: „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu*" („**Warunki Emisji**");

(c) Uchwałą Zarządu Spółki nr 3 z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie odstąpienia od przeprowadzenia emisji obligacji serii A w pierwotnie ustalonych terminach,

postanawia:

1. przeprowadzić emisję Obligacji zgodnie z poniższym harmonogramem:
   - 30.11.2021 r.: Organizator Emisji (tj. spółka pod firmą NWAI Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie) składa inwestorom Propozycje Nabycia Obligacji;
   - 01.12.2021 r.: termin na składanie Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia przez inwestorów (adresatów Propozycji Nabycia);
   - 02.12.2021 r. – Dzień Przydziału;
   - 03.12.2021 r. – rejestracja Obligacji w KDPW;
2. zmienić Warunki Emisji przyjęte w dniu 26 listopada 2021 r. w szczególności w zakresie:
   2.1. wynikającym z przyjęcia nowego harmonogramu emisji, o którym mowa w pkt 1, tj. w zakresie przesunięcia dnia wykupu Obligacji, terminu na przydział Obligacji oraz w zakresie zmiany tabeli odsetkowej;
   2.2. wykreślenia z katalogu przedmiotów zabezpieczeń hipotecznych nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 2628/4, położonej w Płońsku przy ul. Szkolnej, o powierzchni 4629 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00012015/6

   przy czym zmiana Warunków Emisji nastąpi poprzez uchylenie dotychczasowej treści Warunków Emisji i nadanie im nowego brzmienia jak w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2021.11.30 13:47:48 CET

Zbigniew Sosnowski - Prezes Zarządu

Andrzej Dąbrowski
Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.11.30 13:38:53 +01'00'

Andrzej Dąbrowski- Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2021.11.30 13:29:49 CET

Maciej Sosnowski - Członek Zarządu

Uchwała nr 5

zarządu spółki pod firmą

„NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu

z dnia 2 grudnia 2021 r.

w sprawie przydziału obligacji serii A

§ 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 2020 r., poz.1208 ze zm.),

w związku z dokonaną na podstawie Uchwały nr 4 Zarządu Spółki z dnia 30 listopada 2021 r. („**Uchwała ws. emisji**") emisją zabezpieczonych obligacji o następujących parametrach:

(a)	seria obligacji:	**A**
(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):	**20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji**
(f)	dzień wykupu:	**2 grudnia 2024 r.**
(g)	oprocentowanie:	**zmienne, WIBOR 3M + marża 4,85 % w skali roku**

(„**Obligacje**");

stwierdza, iż:

1. w dniu 1 grudnia 2021 r. zostały złożone w sposób ważny i skuteczny Formularze Przyjęcia Propozycji Nabycia, na łączną liczbę 20.000 (dwadzieścia tysięcy) 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;
2. 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.

_____

Zbigniew Sosnowski - Prezes Zarządu

_____

Andrzej Dąbrowski- Wiceprezes Zarządu

_____

Maciej Sosnowski - Członek Zarządu

Załącznik nr 1 do Uchwały Zarządu „Novdom" sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przydziału obligacji serii A

LISTA PRZYDZIAŁOWA

podmiotów, którym zostały przydzielone obligacje serii A

L.P.	PODMIOT, KTÓRY PRZYJĄŁ PROPOZYCJĘ NABYCIA OBLIGACJI (NABYWCA)	LICZBA SUBSKRYBOWANYCH OBLIGACJI	LICZBA PRZYDZIELONYCH OBLIGACJI	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA PRZYDZIELONYCH OBLIGACJI
1.	[redacted]			
2.	[redacted]			
3.	[redacted]			
4.	[redacted]			
5.	[redacted]			
6.	[redacted]			
7.	[redacted]			
8.	[redacted]			
9.	[redacted]			
10.	[redacted]			
11.	[redacted]			
12.	[redacted]			
13.	[redacted]			
14.	[redacted]			
15.	[redacted]			
16.	[redacted]			
17.	[redacted]			
18.	[redacted]			
SUMA		20.900	20.000	20.000.000 PLN

Andrzej Dąbrowski
Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.12.02 14:12:16 +01'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2021.12.02 14:06:32 CET

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2021.12.02 14:03:07 CET

4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych

act BSWW legal & tax Poland

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

emitowanych przez

NOVDOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Z SIEDZIBĄ W PRZASNYSZU

- w brzmieniu z dnia 15 lutego 2022 r.

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Milan
Prague
Vienna
Warsaw

act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp.p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • KRS: 0000892054 • NIP: 701-048-75-56
T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60

actlegal.com
actlegal-bsww.com

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu - w brzmieniu z dnia 15 lutego 2022 r.

Spis Treści

1. PODSTAWOWE PARAMETRY EMISJI....3
2. DEFINICJE i interpretacja....4
3. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)....12
4. DECYZJA EMITENTA O EMISJI....12
5. CEL EMISJI....12
6. TRYB EMISJI....12
7. DEPOZYT....13
8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI....13
9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA....13
10. ŚWIADCZENIA EMITENTA....19
11. WYKUP OBLIGACJI....19
12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA W ZWIĄZKU WYSTĄPIENIEM PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU....20
13. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU....21
14. WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA....25
15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)....26
16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI....27
17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA....28
18. ZAWIADOMIENIA....29
19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY....30
20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE....32
21. ZAŁĄCZNIKI....32

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu - w brzmieniu z dnia 15 lutego 2022 r.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII A
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 A emitowane przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu*."

1.2. Seria Obligacji

A

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

20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji

1.7. Łączna kwota środków z emisji

20.000.000,00 PLN (dwadzieścia milionów złotych i 00/100)

1.8. Dzień Przydziału

2 grudnia 2021 r.

1.9. Dzień Wykupu

2 grudnia 2024 r.

1.10. Strona Internetowa Emitenta

www.novdom.pl

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu - w brzmieniu z dnia 15 lutego 2022 r.

1.11. **Oprocentowanie**

Zmienne, równe Stopie Bazowej powiększonej o marżę w wysokości **4,85** (cztery i 85/100) punktów procentowych 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	23.02.2022	02.03.2022
2.	02.03.2022	26.05.2022	02.06.2022
3.	02.06.2022	26.08.2022	02.09.2022
4.	02.09.2022	25.11.2022	02.12.2022
5.	02.12.2022	23.02.2023	02.03.2023
6.	02.03.2023	26.05.2023	02.06.2023
7.	02.06.2023	28.08.2023	02.09.2023
8.	02.09.2023	27.11.2023	02.12.2023
9.	02.12.2023	26.02.2024	02.03.2024
10.	02.03.2024	24.05.2024	02.06.2024
11.	02.06.2024	26.08.2024	02.09.2024
12.	02.09.2024	25.11.2024	02.12.2024

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, pełniącą funkcję administratora wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji;
Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Dokumentacyjny lub Organizator Emisji	oznacza spółkę pod firmą NWAI 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, przy czym w

	zakresie pełnienia funkcji Organizatora Emisji, spełnione są wymogi wynikające za art. 7a ust. 3 Ustawy o Obrocie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 1.5 Warunków Emisji;
Data Zabezpieczenia	oznacza **2 grudnia 2026 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 Rzeczpospolitej 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, 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 odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	ma znaczenie nadane w pkt 15.5.2;
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;

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu - w brzmieniu z dnia 15 lutego 2022 r.

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 Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 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 9.3;
Kapitały Własne	oznacza kapitały własne ujęte w bilansie Emitenta;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Kodeks cywilny, K.c.	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 1740 ze zm.);
Kodeks postępowania cywilnego, K.p.c.	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1805);
Kodeks Spółek Handlowych, K.s.h.	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1526.);
Kwota Zatrzymana	ma znaczenie nadane w pkt 9.4.1(ii);
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 określoną w pkt 1.4, pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
Nieruchomości	oznacza łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 3;
Nieruchomość 1	oznacza łącznie następujące nieruchomości: (i) nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym **638/1**, położona przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 0,028 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1O/00156877/9**, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent; (ii) nieruchomość zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym **37/4**, obręb nr 98, położona przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 1775,00 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1O/00058165/8**, której użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem posadowionego na tej nieruchomości budynku jest Emitent; (iii) nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę o numerze

	ewidencyjnym **37/5**, położoną przy ul. Wyszyńskiego w Olsztynie, o powierzchni 154,00 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **OL1O/00058166/5**, której użytkownikiem wieczystym w udziale ½ jest Emitent;
Nieruchomość 2	oznacza łącznie następujące nieruchomości: (i) nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym **2609/11**, położona przy ul. Klonowej w Płońsku, o powierzchni 0,5991 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00028114/5**; (ii) nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym **2609/10**, położona przy ul. Klonowej w Płońsku, o powierzchni 0,6867 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **PL1L/00053720/0**; których właścicielem jest spółka pod firmą Novdom 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu;
Nieruchomość 3	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 pod firmą Novdom 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu;
Nieruchomość Dodatkowa	oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w pkt 9.3.8 zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność podmiotu z Grupy Emitenta lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta;
Obligatariusz	oznacza: (i) osobę, na której rzecz Obligacje są zapisane w Ewidencji; (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 Warunków Emisji;
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 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, każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji;
Poręczenie	oznacza poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji, o którym mowa w pkt 9.2;
Poręczyciel	oznacza spółkę pod firmą Kross Spółka Akcyjna z siedzibą w Przasnyszu przy ul. Leszno 46, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000223853, NIP: 7611402748, REGON: 550749108, kapitał zakładowy: 45.000.000,00 PLN (czterdzieści pięć milionów złotych i 00/100) opłacony w całości;
Postanowienia Kwalifikowane	ma znaczenie nadane w art. 49 ust 1 Ustawy o Obligacjach;
Pożyczka Podporządkowana	oznacza pożyczkę, która spełnia następujące kryteria: (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**"); (iii) umowa pożyczki nie dopuszcza możliwości jej spłaty przed Oczekiwanym 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 (t.j. z dnia 23 lipca 2021 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tj. z dnia 18 czerwca 2020 r.; Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 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;
Rachunek	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu - w brzmieniu z dnia 15 lutego 2022 r.

Rachunek Emisji	oznacza rachunek **17 1130 1017 0020 1483 9920 0003** prowadzony przez: Bank Gospodarstwa Krajowego dla Organizatora Emisji, na który ma być wpłacona Cena Emisyjna przez Subskrybentów;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
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;
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.;
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 17 września 2021 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.);
Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji	ma znaczenie nadane w art. 50 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt 15.5.1;
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;
Świadectwo Depozytowe	oznacza: (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 znacznie nadane w pkt 19.3.1;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.1208 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 328);
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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1983);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217);
Utrata Kontroli	oznacza sytuację, w której osobami fizycznymi sprawującymi bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Emitentem poprzez posiadane uprawnienia, które wynikają z okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiające wywieranie decydującego wpływu na czynności lub działania podejmowane przez Emitenta, **będą osoby inne niż** Pan Zbigniew Sosnowski (PESEL: 63051712713), Pan Maciej Sosnowski (PESEL: 86071411156) lub Pan Kacper Sosnowski (PESEL: 88070909274);
Większość Obligatariuszy	oznacza Obligatariuszy reprezentujących co najmniej **51 %** Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
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 jakiejkolwiek osoby lub jakąkolwiek 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 któregokolwiek z następujących tytułów: (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) jakiejkolwiek 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 (*mark to market value*), 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 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) jakiejkolwiek 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) jakiejkolwiek 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.

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 2 Zarządu Emitenta z dnia **26 listopada 2021 r.** w sprawie emisji obligacji serii A, uchwały nr 3 Zarządu Emitenta z dnia **29 listopada 2021 r**. w sprawie odstąpienia od przeprowadzenia emisji obligacji serii A w pierwotnie ustalonych terminach oraz uchwały nr 4 Zarządu Emitenta z dnia **30 listopada 2021 r**. w sprawie obligacji serii A.

5. CEL EMISJI

5.1. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

5.1.1. rozwój działalności operacyjnej Emitenta;

5.1.2. działalność statutową Emitenta oraz

5.1.3. zakup nieruchomości przez Emitenta oraz pokrycie wszelkich kosztów z tym związanych,

5.2. Wszystkie środki z emisji Obligacji zostaną wpłacone na Rachunek Emisji, z którego zostaną przekazane Emitentowi na zasadach określonych w pkt 9.4.1.

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.

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 9.2 (*Poręczenie*) i 9.5 (*Weksel*);

7.3.2. przed ustanowieniem pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż wskazane w pkt 7.3.1 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:

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, wraz z aneksem stanowi **Załącznik Umowa AZ** (*wyciąg z Umowy administrowania zabezpieczeniami wraz z aneksem*). 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. **Poręczenie**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia przez Poręczyciela na zasadach określonych poniżej.

9.2.1. Najwyższa suma zabezpieczenia

Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych).

9.2.2. Okres poręczenia

Poręczenie będzie udzielone z okresem obowiązywania do Daty Zabezpieczenia.

9.2.3. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

(i) Poręczenie będzie udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń;

(ii) umowa poręczenia, o której mowa w pkt 9.2.3(i) powyżej zostanie zawarta najpóźniej w Dniu Przydziału.

9.2.4. Zaspokojenie

Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

9.2.5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 K.p.c., co do zobowiązań wynikających ze złożonego przez siebie Poręczenia do kwoty równej **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych) („**Oświadczenie Poręczyciela**"), przy czym:

(i) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;

(ii) Oświadczenie Poręczyciela zostanie złożone najpóźniej w dniu następującym po Dniu Przydziału.

9.3. **Hipoteka na Nieruchomościach**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej na Nieruchomościach („**Hipoteka**").

9.3.1. Obciążenia

Na dzień podpisania Warunków Emisji Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 są wolne od obciążeń.

Na dzień 15 lutego 2022 r. Nieruchomość 3 jest wolna od obciążeń.

9.3.2. Wycena przedmiotu Hipoteki

(i) Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Marcina Walczaka, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 5152), który sporządził operat szacunkowy w dniu 8 listopada 2021 r.;

(ii) Nieruchomość 2 została poddana wycenie przez Stefana Przybyłek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 57), który sporządził operat szacunkowy w dniu 9 listopada 2021 r.;

(iii) Nieruchomość 3 została poddana wycenie przez Stefana Przybyłek, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 57), który sporządził operat szacunkowy w dniu 9 listopada 2021 r.;

(iv) wskazany wyżej rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny przedmiotu Hipoteki, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

(v) skróty wycen Nieruchomości 1,Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3 stanowią odpowiednio **Załącznik nr 1**, **Załącznik nr 2** oraz **Załącznik nr 3**;

9.3.3. 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 terminie **30 (trzydziestu) dni** od Dnia Emisji, przy czym oświadczenie dla Nieruchomości 3 zostanie złożone najpóźniej w terminie do dnia **17 marca 2022 r.**;

(c) Emitent zobowiązany jest doręczyć Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia, w terminie **5 (pięciu) 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;

9.3.4. Suma zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100).

9.3.5. Pierwszeństwo

Hipoteka będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;

9.3.6. Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

9.3.7. 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 kwocie wskazanej w pkt 9.3.4, 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 9.3.3(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.

9.3.8. Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki

(i) Środki z emisji Obligacji w zakresie Kwoty Zatrzymanej (zdefiniowanej w pkt 9.4.1(ii) poniżej) będą **każdorazowo** wypłacane Emitentowi z Rachunku Emisji po **dokonaniu** zmiany Warunków Emisji polegającej na dodaniu do katalogu zabezpieczeń hipotek

na Nieruchomościach Dodatkowych oraz **po złożeniu** sporządzonego dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej, **w kwocie** odpowiadającej każdorazowo wartości danej Nieruchomości Dodatkowej określonej w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, przy czym:

(a) powyższy mechanizm dotyczy Nieruchomości Dodatkowych, które zostały objęte Hipoteką na zasadach określonych w pkt (ii) - (ix) poniżej;

(b) wypłata środków z Kwoty Zatrzymanej będzie następować do czasu, gdy objęcie Hipoteką danej Nieruchomości Dodatkowej na zasadach określonych w pkt (ii) - (viii) poniżej spowoduje, iż łączna suma wszystkich wartości Nieruchomości Dodatkowych określonych w wycenach sporządzonych dla Nieruchomości Dodatkowych, osiągnie lub przekroczy wartość Kwoty Zatrzymanej;

(c) gdy łączna suma wszystkich wartości Nieruchomości Dodatkowych określonych w wycenach sporządzonych dla Nieruchomości Dodatkowych przekroczy wartość Kwoty Zatrzymanej, wówczas w zakresie różnicy pomiędzy przedmiotową sumą a wartością Kwoty Zatrzymanej nie przysługuje Emitentowi jakiekolwiek roszczenie o wypłatę jakichkolwiek środków ponad Kwotę Zatrzymaną;

(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 9.3.8(ii) („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**");

(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 zakreślonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomości 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 terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany. 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 (3, 4 itp.);

(b) modyfikacji definicji „Nieruchomość" poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość Dodatkową;

(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 9.3.3 - 9.3.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej**");

(viii) zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.3.8 będzie następować wielokrotnie do czasu, gdy objęcie Hipoteką danej Nieruchomości Dodatkowej na przedmiotowych zasadach spowoduje, iż łączna suma wszystkich wartości Nieruchomości Dodatkowych określonych w wycenach sporządzonych dla Nieruchomości Dodatkowych, osiągnie lub przekroczy wartość Kwoty Zatrzymanej;

(ix) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym pkt 9.3.8 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

9.4. **Cesja Wierzytelności z Rachunku Emisji**

Obligacje będą zabezpieczone cesją wierzytelności przysługujących Emitentowi z Rachunku Emisji na poniższych zasadach:

9.4.1. Środki na Rachunku Emisji

Wszystkie środki z emisji Obligacji zostaną wpłacone w pierwszej kolejności przez Subskrybentów na Rachunek Emisji, a następnie:

(i) środki w wysokości **13.400.000,00 PLN** (trzynaście milionów czterysta tysięcy złotych i 00/100) zostaną przekazane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta, w terminie **2 (dwóch) Dni Roboczych** od dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie;

(ii) pozostałe środki w łącznej wysokości **6.600.000,00 PLN** (sześć milionów sześćset tysięcy złotych i 00/100) („**Kwota Zatrzymana**") będą przekazywane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta, w transzach, tj.:

(a) każda transza będzie równa wartości danej Nieruchomości Dodatkowej określonej w wycenie sporządzonej przez Rzeczoznawcę, przy czym dotyczy to Nieruchomości Dodatkowych, które zostały objęte Hipoteką zgodnie z procedurą określoną w pkt 9.3.8;

(b) wypłata danej transzy będzie następowała w terminie **2 (dwóch) Dni Roboczych** od dostarczenia Organizatorowi Emisji wypisów aktów notarialnych obejmujących sporządzone dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenie Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej i po dokonaniu cesji zwrotnej, o której mowa w pkt 9.4.4(ii), odpowiadającej danej transzy.

9.4.2. 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);

9.4.3. Zaspokojenie

Zaspokojenie nastąpi poprzez spłatę cedowanych wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

9.4.4. Cesja zwrotna

Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu wierzytelności z Rachunku Emisji do Emitenta:

(i) w zakresie kwoty, o której mowa w pkt 9.4.1(i) – po otrzymaniu od Agenta Emisji pisemnego potwierdzenia, iż Obligacje zostały zarejestrowane w Depozycie;

(ii) w zakresie danej transzy Kwoty Zatrzymanej - po otrzymaniu sporządzonej dla danej Nieruchomości Dodatkowej Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej i potwierdzeniu złożenia przez Emitenta wniosku o wpis Hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej we właściwym sądzie.

9.5. **Weksel**

Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie weksla własnego in blanco przez Emitenta („**Weksel Własny**"), przy czym:

9.5.1. Weksel Własny wraz z porozumieniem wekslowym („**Porozumienie Wekslowe**") zostanie wystawiony w terminie do Dnia Przydziału;

9.5.2. Porozumienie Wekslowe upoważnia do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiejkolwiek 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 **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100);

(ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla Własnego jest Data Zabezpieczenia;

(iii) 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;

9.5.3. każdorazowo po wypełnieniu Weksla 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 Wekslem Własnym wraz Porozumieniem Wekslowym) stanowiący zabezpieczenie Obligacji, przy czym Porozumienie Wekslowe będzie przewidywało, że suma kwot na wszystkich wystawionych wekslach własnych nie przekroczy Wysokości Zabezpieczenia;

9.5.4. zaspokojenie z Weksla Własnego wraz z Porozumieniem Wekslowym będzie polegało na jego wypełnieniu zgodnie z Porozumieniem Wekslowym, przedstawieniu Weksla Własnego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;

9.5.5. ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do wysokości **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100), co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Weksla 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.

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.

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 uiścił 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 Świadectwo Depozytowe (w oryginale lub kopii poświadczonej 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.

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 Wykupu (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 uprawnieniu 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 Wykupu, 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 Świadectwo Depozytowe (w oryginale lub kopii poświadczonej 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 Podstawy Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od wystąpienia danego zdarzenia takie zdarzenie zostanie usunięte lub przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

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 (*Zadłużenie Finansowe – klauzula cross-default*).

13. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

Wystąpienie któregokolwiek 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 trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza **60** (sześćdziesiąt) dni; lub

13.3.3. Jakiekolwiek 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

13.4.5. zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta; lub

13.4.6. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub

13.4.7. jakiekolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.4.1 – 13.4.6 wystąpi w stosunku do **Poręczyciela**.

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 jakakolwiek 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) 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 którekolwiek 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 i informacje, o których mowa w pkt 17, na zasadach i w terminach tam wskazanych.

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 2021 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 jakiejkolwiek 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).

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) 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:

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. Wypłaty 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 jakiejkolwiek Pożyczki Podporządkowanej przed Oczekiwanym Terminem Spłaty Pożyczki jeżeli wskutek spłaty danej Pożyczki Podporządkowanej Wskaźnik Zadłużenia będzie miał wartość wyższą niż **1,0** (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.

14. 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 tej części Należności Głównej, która podlega wykupowi, wskazanej w zawiadomieniu opisanym w pkt. 14.1.1 oraz Odsetek naliczonych od wykupowanej części Należności Głównej wyliczonych zgodnie z pkt 15

Warunków Emisji oraz 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
1,0%	1 – 4
0,5%	5 – 8
0,25%	9 – 12 (z wyłączeniem Dnia Wykupu)

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.

15.3. **Wysokość Odsetek**

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

O = N x SP x (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. 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.

15.5.2. 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.

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

(i) wynosić będzie mniej niż 0 (zero) – dla kalkulacji Odsetek przyjmuje się wartość Stopy Bazowej na poziomie 0 (zero);

(ii) wynosić będzie 0 (zero) lub więcej niż 0 (zero) – dla kalkulacji Odsetek przyjmuje się tę wartość dla ustalenia Stopy Bazowej.

15.5.4. 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.

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

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

(„**Oświadczenie Zarządu**").

17.1.2. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego, o którym mowa w pkt 17.1.1 powyżej, będzie udostępniania Obligatariuszom w terminie **30 (trzydziestu) dni** 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. Sposób udostępniania dokumentów

Powyższe dokumenty będą udostępniane Obligatariuszom poprzez ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

17.4. **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.

17.5. **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

(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 Rzeczpospolitej Polskiej.

18.1.4. Dopuszczalne jest przesyłanie:

(i) do Emitenta przez Obligatariuszy zawiadomień za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: a.boron@novdom.pl, m.glowala@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 Płatniczemu 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

03-287 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

03-287 Warszawa

e-mail: WE@nwai.pl.

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 ¾ 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 ¾ 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 bezwzględniej 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 Świadectwo 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, 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 Świadectw 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 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 wraz z aneksem;

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.

Przasnysz, 15 lutego 2022 r.

Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu - w brzmieniu z dnia 15 lutego 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Podpis:	Andrzej Dąbrowski Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski Data: 2022.02.15 16:33:00 +01'00'
Imię i nazwisko:	***Andrzej Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu***
Podpis:	Signature Not Verified Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski Data: 2022.02.15 16:46:58 CET
Imię i nazwisko:	***Maciej Sosnowski – Członek Zarządu***

33 / 33

5. Kopia wyceny przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonanej przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny

Nieruchomość 1:

Data sporządzenia:	08.11.2021 r
Nr opracowania	173-S/2021
Nr egzemplarza:	1

OPERAT SZACUNKOWY

Przedmiot wyceny	Nieruchomość zabudowana	Dane lokalizacyjne i oznaczenie nieruchomości	
		Województwo	warmińsko-mazurskie
		Powiat	Miasto Olsztyn
		Gmina	Olsztyn
		Położenie	ul. Kard. S. Wyszyńskiego 7
		Obręb	98 m. Olsztyn
		Numer działki	37/4, 638/1, 37/5 - udział ½
		Powierzchnia gruntu	0,2132 ha
Księga wieczysta	OL1O/00058165/8, OL1O/00156877/9, OL1O/00058166/5		
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu zabezpieczenia emisji obligacji		
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.		
Wartość rynkowa nieruchomości	2 503 000 zł słownie: dwa miliony pięćset trzy tysiące złotych		

ZLECENIOBIORCA	ZLECENIODAWCA:
SIGMA Firma Usługowo-Handlowa 10-685 Olsztyn, ul. Barcza 9/4	NOVDOM Spółka z o. o. 06-300 Przasnysz, ul. Żwirki i Wigury 15B/2

AUTOR:

dr inż. Marcin Walczak
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Uprawnienia nr 5152
Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr 1030243174

V.3. PREZENTACJA I UZASADNIENIE WYNIKU

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ujawnionych w księgach wieczystych nr OL1O/00058165/8, OL1O/00156877/9 i OL1O/00058166/5 - działek numer 37/4 i 638/1 oraz udziału do ½ części w działce gruntowej numer 37/5, położonych w Olsztynie przy ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 7 (obręb 98 m. Olsztyn), gmina Olsztyn, powiat Miasto Olsztyn, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

2 503 000 zł

Słownie: dwa miliony pięćset trzy tysiące złotych

Określona wartość spełnia kryteria wartości rynkowej i jest adekwatna do aktualnego poziomu lokalnego rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wartość jednostkowa określona na poziomie ok. 1175 zł/m² powierzchni gruntu kształtuje się na poziomie zbliżonym średniej jednostkowej ceny transakcyjnej zanotowanej na rynku lokalnym.

Tabela V.3.1. Zestawienie wartości nieruchomości.

Numer księgi wieczystej	Numer działki	Powierzchnia	Wartość
OL1O/00156877/9	638/1	0,0280 ha	329 000 zł
OL1O/00058165/8	37/4	0,1775 ha	2 084 000 zł
OL1O/00058166/5	37/5 udział do ½ części	0,0077 ha	90 000 zł
RAZEM		**0,2132 ha**	**2 503 000 zł**

Nieruchomość 2:

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z: – działki nr 2609/10 o pow. 0,6867 ha, – działki nr 2609/11 o pow. 0,5991 ha, położnej przy ul. Klonowej (obręb nr 0217) w Płońsku, w powiecie płońskim, w województwie mazowieckim. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej – działki nr **2609/10**, został ujawniony w księdze wieczystej **KW Nr PL1L/00053720/0**, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płońsku. Zgodnie z w/w księgą wieczystą właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*Nazwa, siedziba, REGON*) – Powiat Płoński, Płońsk, 13037771200000 – udział 1/1. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości gruntowej – działki nr **2609/11**, został ujawniony w księdze wieczystej **KW Nr PL1L/00028114/5**, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płońsku. Zgodnie z w/w księgą wieczystą właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (*Nazwa, siedziba, REGON*) – Powiat Płoński, Płońsk, 13037771200000 – udział 1/1. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 2609/10 i nr 2609/11, została opracowana aktualnie obowiązująca *„Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońska, położonych w strefach: północno – centralnej, wschodniej i przemysłowej"*, zgodnie z którą obszar ten został oznaczony symbolem: – 21MWU – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych; przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług określonych w przeznaczeniu podstawowym. *(Uchwała Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2018 r., poz. 9980))*
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy (Banku).
Metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 2609/10 i nr 2609/11, położonej przy ul. Klonowej (obręb nr 0217) w Płońsku, w powiecie płońskim, w województwie mazowieckim, wynosi:

W = 5 988 100 zł

Słownie: pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy sto złotych

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe
GEO-PERFEKT Sp. z o.o.
06-400 Ciechanów, ul. Mazowiecka 10
tel. (0-23) 673 24 76, 672 25 65
NIP 563-00-11-142, REGON 130506434

2

Daty	– sporządzenie wyceny – 09.11.2021 r. – wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień – 09.11.2021 r. – określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień – 08.11.2021 r. – wizja terenowa – 08.11.2021 r.
Wykonawca	**mgr inż. Stefan Przybyłek REV** Rzeczoznawca Majątkowy Nr upr. 57 Uprawnienia do szacowania dla potrzeb sektora bankowego – zaśw. nr 2531/XLIII/03

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY STEFAN PRZYBYŁEK 06-400 CIECHANÓW UPRAWNIENIA NR 57

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe GEO-PERFEKT Sp. z o.o. 06-400 Ciechanów, ul. Mazowiecka 10 tel. (0-23) 673 24 70, 672 25 65 NIP 566-00-11-142, REGON 130506434

Andrzej Dąbrowski
Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski
Data: 2021.11.26 15:52:55 +01'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI
Data: 2021.11.26 15:58:33 CET

3

Nieruchomość 3:

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej – działki nr 2628/4 o pow. 0,4329 ha, położnej przy ul. Szkolnej (obręb nr 0217) w Płońsku, w powiecie płońskim, w województwie mazowieckim. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości – działki nr 2628/4, został ujawniony w księdze wieczystej KW Nr PL1L/00012015/6, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płońsku. Zgodnie z w/w księgą wieczystą właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest: 1) Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki*) – Zofia Helena Rokitnicka, Jerzy, Jadwiga – udział 1/1. Zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A. Nr 3411/2021 z dnia 05.08.2021 r. przedmiotowa nieruchomość została sprzedana na rzecz „NOVDOM 10" Sp. z o. o. z siedzibą w Przasnyszu. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej – działki nr 2628/4, została opracowana aktualnie obowiązująca *„Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wybranych obszarów miasta Płońska, położonych w strefach: północno – centralnej, wschodniej i przemysłowej"*, zgodnie z którą obszar ten został oznaczony symbolem: – 3MW – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, spotu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych. *(Uchwała Nr LXXIV/548/2018 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 11 października 2018 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2018 r., poz. 9980)).*
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy (Banku).
Metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej – działki nr 2628/4, położonej przy ul. Szkolnej (obręb nr 0217) w Płońsku, w powiecie płońskim, w województwie mazowieckim, wynosi: **W = 1 626 319 zł** *Słownie: jeden milion sześćset dwadzieścia sześć tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych*	
Daty	– sporządzenie wyceny – 09.11.2021 r. – wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień – 09.11.2021 r. – określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień – 08.11.2021 r. wizja terenowa 08.11.2021 r.
Wykonawca	**mgr inż. Stefan Przybyłek REV** Rzeczoznawca Majątkowy Nr upr. 57 Uprawnienia do szacowania dla potrzeb sektora bankowego – zaśw. nr 2531/XLIII/03

Przedsiębiorstwo Projektowo-Usługowe GEO-PERFEKT Sp. z o.o. 06-400 Ciechanów, ul. Mazowiecka 10 tel. (0-23) 673 24 78, 672 25 65 NIP 566-00-11-142, REGON 130506412

2

6. Kopia umowy z administratorem hipoteki, administratorem zastawu, administratorem zabezpieczeń lub bankiem – reprezentantem

act BSWW legal & tax Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

zawarta dnia: 26 listopada 2021 r.

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
Prague
Vienna
Warsaw

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A 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 10
7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY 11
8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ 12
9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY 14
10. ZAWIADOMIENIA 15
11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 16
12. ZAŁĄCZNIKI 17

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" sp. z o.o.

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („**Umowa**") została zawarta w Warszawie dnia 26 listopada 2021 r. 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 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, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Emitent**"), reprezentowaną przez:

Pana Zbigniewa Sosnowskiego – Prezesa Zarządu,

Pana Andrzeja Dąbrowskiego – Wiceprezesa 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 20.000.000,00 PLN zabezpieczonych obligacji serii A o wartości nominalnej **1.000,00 PLN** (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej **20.000.000,00 PLN** (dwadzieścia 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 NWAI Dom Maklerski Spółkę Akcyjna 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: 1.576.792,00 PLN (milion pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote i 00/100), opłacony w całości;
Cesja	oznacza cesję wierzytelności przysługujących Emitentowi z Rachunku Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji);

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" sp. z o.o.

Doradca Prawny	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Agenta Emisji;
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 sumy pieniężnej równej **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100) PLN;
Instrukcje Egzekucyjne	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone według wzoru stanowiącego Załącznik 4 (*Wzór Instrukcji Egzekucyjnej*) do Warunków Emisji, a „Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: (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 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 Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. z dnia 16 września 2020 r.; Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tj. z dnia 7 sierpnia 2020 r. - Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
Nieruchomości	oznacza łącznie nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi:

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" sp. z o.o.

	(i) PL1L/00028114/5 i PL1L/00010907/2; (ii) OL1O/00156877/9, OL1O/00058165/8 i OL1O/0058166/5; (iii) PL1L/00012015/6 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 Zbiorczego – każdą osobę lub podmiot wskazaną przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osobę lub podmiot uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, działającą w odniesieniu do Warunków Emisji i Obligacji przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, zwaną/zwany 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 zabezpieczenia wyrażonej w PLN równej **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100);
Podmioty Zobowiązane	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek zabezpieczenie Obligacji;
Poręczenie	oznacza poręczenie do kwoty **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100) udzielone przez spółkę pod firmą Kross Spółka Akcyjna z siedzibą w Przasnyszu, a ponadto poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie do kwoty **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100) o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań wynikających z poręczenia;

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;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. z dnia 18 czerwca 2020 r.; Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tj. z dnia 22 stycznia 2021 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. z dnia 17 grudnia 2020 r. - Dz.U. z 2021 r. poz. 217 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 **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100), a ponadto Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do wysokości **10.000.000,00 PLN** (dziesięć milionów złotych i 00/100), co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu 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, Poręczenie 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 sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 (*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:

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 wiążącej 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 wyłączające 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, ale 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) jakakolwiek osoba podjęła jakiekolwiek 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 przekaże 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, przekaże 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;

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 poświadczone 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 któregokolwiek 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 pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych 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;

(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) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń 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 Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;

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 7.5 oraz 7.6, 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 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. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.

5.11. 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 któregokolwiek 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.

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 **27.000,00 PLN** (dwadzieścia siedem złotych) za cały okres obowiązywania Umowy.

7.1.2. 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 **500 PLN** (pięćset złotych 0/100).

7.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w 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.

7.3. Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.2, 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.

7.4. 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.

7.5. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym pkt 7, Emitent:

7.5.1. niezwłocznie na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie udokumentowane koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członów 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;

7.5.2. 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.

7.6. Opłata skarbowa, 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 Administratora 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 dilligence* 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 Instrukcja Wiążącą, 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 jakiekolwiek 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 jakikolwiek 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 przysięgle 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 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 jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**"), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające 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 stycznia 2022 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 jakiekolwiek 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 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 funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:

9.5.1. Zgromadzenia 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

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: a.boron@novdom.pl
m.glowala@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 Rzeczpospolitej 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.

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 wspólnikom 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. Klauzula 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. Egzemplarze**

Umowa została zawarta elektronicznie. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

12. **ZAŁĄCZNIKI**

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

12.1. Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" sp. z o.o.

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Zawiadomienie

Od:	BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „**Administratora Zabezpieczeń**"
Data:	[•]
Do:	„NOVDOM" sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu jako "**Emitent**"
Dotyczy:	dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii A („**Obligacje**") wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A ("**Warunki Emisji**") w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu 26 listopada 2021 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 z Hipoteki w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

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 A emitowanych przez „NOVDOM" sp. z o.o.

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:	Signature Not Verified Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI Data: 2021.11.26 15:13:07 CET	Podpis:	Andrzej Dąbrowski Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski Data: 2021.11.26 15:55:55 +01'00'
Imię i nazwisko:	*Zbigniew Sosnowski*	Imię i nazwisko:	*Andrzej Dąbrowski*
Stanowisko:	*Prezes Zarządu*	Stanowisko:	*Wicepreze Zarządu*

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:	Signature Not Verified Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński Data: 2021.11.24 16:25:07 CET
Imię i nazwisko:	*Stanisław Bagiński*
Stanowisko:	*Prezes Zarządu*

act BSWW legal & tax Poland

ANEKS nr 1

do UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z dnia 26 listopada 2021 r.

zawarty dnia: 30 listopada 2021 r.

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
Prague
Vienna
Warsaw

act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp.p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • KRS: 0000892054 • NIP: 701-048-75-56
T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60

actlegal.com
actlegal-bsww.com

Aneks nr 1 z dnia 30 listopada 2021 r. do Umowy administrowania zabezpieczeniami z dnia 26 listopada 2021 r. - dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" sp. z o.o.

NINIEJSZY ANEKS NR 1 DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI Z DNIA 26 LISTOPADA 2021 R. („**Aneks**") został zawarty dnia 30 listopada 2021 r. 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 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, o kapitale zakładowym: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Emitent**"), reprezentowaną przez:

Pana Zbigniewa Sosnowskiego – Prezesa Zarządu,

Pana Andrzeja Dąbrowskiego – Wiceprezesa Zarządu,

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Aneksu jako „**Strony**", a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**".

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. **OŚWIADCZENIA STRON**

Strony oświadczają, iż:

1.1. w dniu 26 listopada 2021 r. zawarły umowę administrowania zabezpieczeniami dla obligacji serii A o wartości nominalnej **1.000,00 PLN** (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej **20.000.000,00 PLN** (dwadzieścia milionów złotych i 00/100), które zamierza wyemitować Emitent („**Umowa Administrowania**");

1.2. żadna ze Stron Umowy nie wypowiedziała, Umowa obowiązuje.

2. **ZMIANA UMOWY ADMINISTROWANIA**

2.1. Niniejszym Strony zmieniają Umowę Administrowania w ten sposób, iż wykreślają z definicji „Nieruchomości" pkt (iii), a w konsekwencji definicja „Nieruchomości" otrzymuje następujące brzmienie:

„Nieruchomości	*oznacza łącznie nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi:*
	(i) PL1L/00028114/5 i PL1L/00010907/2;
	(ii) OL1O/00156877/9, OL1O/00058165/8 i OL1O/0058166/5;
	oraz inne nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji zgodnie z Warunkami Emisji;"

2.2. Pozostałe postanowienia Umowy Administrowania pozostają niezmienione.

2.3. Aneks został zawarty elektronicznie.

Aneks nr 1 z dnia 30 listopada 2021 r. do Umowy administrowania zabezpieczeniami z dnia 26 listopada 2021 r. - dla obligacji serii A emitowanych przez „NOVDOM" sp. z o.o.

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:	Signature Not Verified Dokument podpisany przez ZBIGNIEW KRZYSZTOF SOSNOWSKI Data: 2021.11.30 13:07:33 CET	Podpis:	Andrzej Dąbrowski Elektronicznie podpisany przez Andrzej Dąbrowski Data: 2021.11.30 13:42:51 +01'00'
Imię i nazwisko:	*Zbigniew Sosnowski*	Imię i nazwisko:	*Andrzej Dąbrowski*
Stanowisko:	*Prezes Zarządu*	Stanowisko:	*Wiceprezes Zarządu*

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:	Signature Not Verified Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński Data: 2021.11.30 13:09:35 CET
Imię i nazwisko:	*Stanisław Bagiński*
Stanowisko:	*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 NWAI 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. 25 kwietnia 2022 roku
Dokument Informacyjny	Oznacza niniejszy dokument informacyjny sporządzony dnia 25 kwietnia 2022 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 15.5.2 Warunków Emisji Obligacji tj. 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem 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. 2 grudnia 2024 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: *sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100*)
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, z późn. zm.

KSH, Kodeks Spółek Handlowych	Oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (z późn. zm.)
Kwota Zatrzymana	Ma znaczenie nadane w pkt 9.4.1 (ii) Warunków Emisji Obligacji tj. pozostałe środki na Rachunku Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji) w łącznej wysokości 6.600.000,00 PLN (słownie: sześć milionów czterysta tysięcy złotych i 00/100), które będą przekazywane Emitentowi przez Organizatora Emisji, na rachunek bankowy Emitenta, w transzach.
Marża	Ma znaczenie nadane w pkt 1.11 Warunków Emisji Obligacji tj. marża w wysokości 4,85 (słownie: *cztery i 85/100*) punktów procentowych w skali roku
Należność Główna	Oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji – obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji określoną 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 9.3.8 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 A 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);

Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (z późn. zm.)
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, z późn. zm.
Prawo upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, z późn. zm.
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) (z późn. zm)
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 (z późn. zm)
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 (z późn. zm.)
Rzeczoznawca	Oznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach rozdziału 1 działu V Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (z późn. zm.)

Stopa Bazowa	Ma znaczenie nadane w pkt 15.5.1 tj. stawka referencyjna Warsaw Interbank Offer Rate prowadzona dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN
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 (z późn. zm)
Ustawa o Obrocie	Oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (z późn. 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 (z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lipca 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (z późn. zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (z późn. zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (z późn. zm.)
Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji	Oznacza warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego