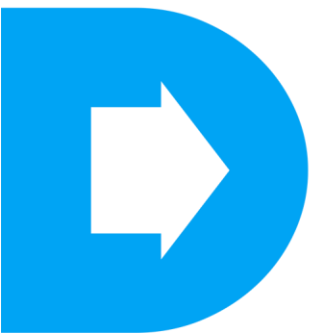




## Sprawozdanie

Zarządu „Novdom” Spółka z o.o. z działalności przedsiębiorstwa  
za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

### I. Informacje ogólne

„Novdom” Sp. z .o.o. z siedzibą ul. Żwirki i Wigury 15B, 06-300 Przasnysz

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością „Novdom” rozpoczęła swoją działalność gospodarczą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000266103 w dniu 19.10.2006 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 31.12.2024 r. byli:

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

Udziałowcami na dzień sporządzenia sprawozdania są:

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

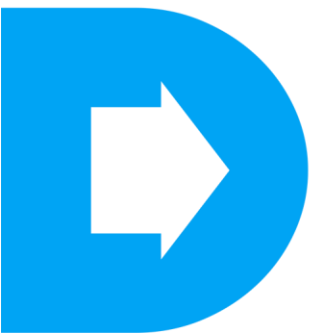
Organami Spółki dominującej są: Zgromadzenie Wspólników, Zarząd, Rada Nadzorcza

W skład Zarządu w okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024 r. wchodził:

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

Skład Zarządu na dzień sporządzenia sprawozdania:

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



W skład Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024 r. wchodził:

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

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia sprawozdania:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Monika Sosnowska
- Członek Rady Nadzorczej- Renata Kinde-Czyż
- Członek Rady Nadzorczej- Dariusz Blocher

Reprezentacja w Spółce:

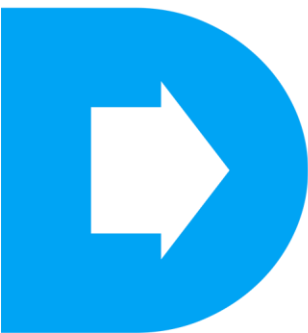
Oświadczenia woli w imieniu spółki przy transakcjach do kwoty 200.000 zł może składać każdy z członków zarządu jednoosobowo a przy transakcjach powyżej kwoty 200.000 zł łącznie dwóch członków zarządu.

Przedmiotem działalności spółki jest:

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

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

- wybór lokalizacji i pozyskiwanie terenów inwestycyjnych,
- przygotowanie produktu i zarządzanie projektowaniem,
- wybór sposobu realizacji i wybór Wykonawcy/ów,
- ofertowanie, marketing i sprzedaż produktów i usług,
- realizacja budowy,



oraz procesy współtowarzyszące takie jak:

- realizacja zamówień publicznych w zakresie budownictwa kubaturowego,
- pozyskiwanie finansowania zewnętrznego,
- obsługa gwarancyjna w ramach rękojmi,
- obsługa administracyjna, księgowa i prawna.

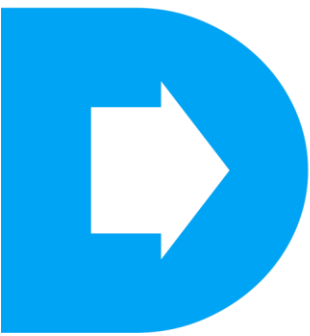
Działalność prowadzona jest na terenie dwóch województw:

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

### Opis organizacji grupy kapitałowej „Novdom” Sp. z o.o.:

Wykaz spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2024 r., objętych konsolidacją.

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



## II. Charakterystyka prowadzonej działalności

### II.1. Budownictwo mieszkaniowe

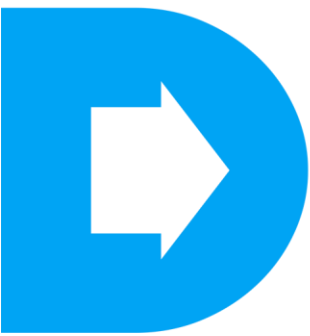
Rok 2024 przyniósł wiele zmian na rynku deweloperskim oraz był rokiem pełnym wyzwań w branży budowlanej. Po długo oczekiwanych stabilizacjach cen, rosnącej świadomości ekologicznej odnotowano wzrost liczby pozwoleń na budowy i tym samym ilość rozpoczętych inwestycji. Natomiast spadła liczba oddanych do użytku mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego.

W 2024 roku mieszkań oddanych do użytkowania było o 20,9 tys mniej niż w roku poprzednim. Pomimo tego spadku wzrosła o 23,7 % liczba nowo rozpoczynanych inwestycji, rozpoczęto budowę 233,8 tys mieszkań. W roku 2024 oddano do użytkowania 19,3 tys. nowych budynków mieszkalnych i 2,3 tys. budynków rozbudowano. Łączna powierzchnia użytkowa wyniosła 13,1 mln m<sup>2</sup>, czyli spadek o 2,3 mln m<sup>2</sup> w porównaniu do roku poprzedniego. Rozpatrując dane pod względem zróżnicowania regionalnego można zauważyć, że największą aktywność w nowo rozpoczętych inwestycjach budowlanych odnotowano w województwie mazowieckim w okresie styczeń – sierpień 2024 roku.

Potrzeby Polaków są duże a lokali w Polsce zbyt mało. Deweloperzy dostrzegają niezaspokojony popyt na lokale mieszkalne. W Polsce aktualnie budowanych jest mniej nowych mieszkań w stosunku do zapotrzebowania. Ze względu na wyraźną dysproporcję pomiędzy popytem a podażą, ceny nieruchomości stale rosną co nie daje nadziei na spadki cen nieruchomości. Czynniki otoczenia ekonomicznego również sprzyjają utrzymaniu tego trendu, chociaż w kolejnych okresach oczekuje się bardziej umiarkowanego wzrostu cen.

Analizując ceny mieszkań tendencja wzrostu odnotowana została we wszystkich miastach Polski, w Warszawie 24% w porównaniu z analogicznym okresem z roku poprzedniego. Niezmiennie Warszawa utrzymuje pozycję lidera cenowego, średnia cena za m<sup>2</sup> wynosiła 17 649 zł. Najmniejszy wzrost cen odnotowano w Poznaniu, 6,3% w porównaniu do roku poprzedniego, średnia cena za m<sup>2</sup> wynosiła 13 320 zł. Najwyższy natomiast wzrost cen za m<sup>2</sup> został odnotowany w Krakowie 31,5%, średnia cena za m<sup>2</sup> 16 522 zł. Według ekspertów przyszły rok przyniesie stabilizację na rynku nieruchomości.

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



## II.2. Omówienie sytuacji w 2024 roku na rynku budowlanym

Rok 2024 był trudnym okresem dla sektora budownictwa i inżynierii budowlanej. Do głównych czynników wpływających na tę dekoniunkturę możemy zaliczyć wysokie stopy procentowe, które były głównym ograniczeniem finansowania, rosnące koszty materiałów i usług, spadek liczby inwestycji publicznych i przetargów.

Warto zwrócić uwagę na rosnącą liczbę obcokrajowców w naszym kraju co powoduje wzrost zainteresowania i popytu na mieszkania w kolejnych latach. W dużych miastach ilość mieszkańców znacząco się zwiększa co może przełożyć się na liczbę sprzedanych mieszkań w najbliższych latach. Największym zainteresowaniem w 2024 roku cieszyły się małe kompaktowe mieszkania, z uwagi na rosnące ceny energii oraz koszty eksploatacji. Duża grupa osób, zmobilizowana nadal trwającemu trendowi pracy zdalnej bądź hybrydowej poszukiwała swojego dodatkowego pokoju do pracy.

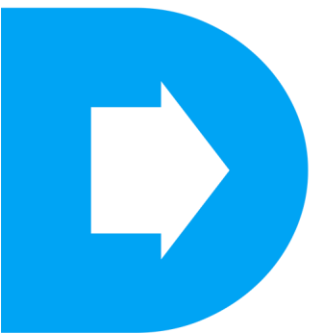
Analizując rynek i potrzeby klientów można zauważyć, że w kolejnych latach największą popularnością będą cieszyły się mieszkania dwu- i trzy- pokojowe w cichej spokojnej okolicy. Jest już widoczny spadek zainteresowania dużymi apartamentami w centrum.

Nowym trendem w budownictwie okazała się prefabrykacja, dzięki tej technologii czas realizacji inwestycji znacząco się skrócił. Inwestorzy coraz częściej skłaniają się ku nowoczesnym realizacjom i projektom skupionym na technologii zielonej energii, swoją uwagę skupili chociażby na zastosowaniu paneli fotowoltaicznych. Nowoczesne inspiracje i technologie związane z procesami budowlanymi są kluczem dla przyszłego sektora budownictwa.

Lista firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje:

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

W IV kwartale powstała Spółka Novdom Construction Sp. z o.o. jako generalny wykonawca projektów Grupy „Novdom” sp. z o.o. oraz wykonawca biorący udział w przetargach w ramach realizacji projektów z sektora zamówień publicznych.



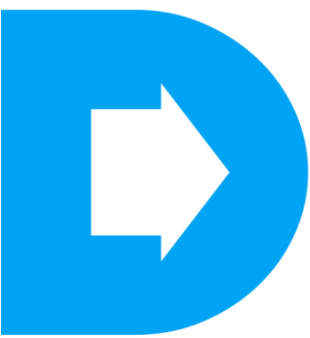
### II.3. Projekty deweloperskie spółki w realizacji

W 2024 roku Spółka kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

| Miasto    | Nazwa Inwestycji           | Termin zakończenia | Liczba mieszkań | Ilość PUM |
|-----------|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------|
| Ciechanów | Os. Klonove                | 04.2024            | 78              | 4 504     |
| Ciechanów | Os.Qubik                   | 10.2025            | 88              | 4 247     |
| Płońsk    | Os. O2 bud B               | 12.2025            | 137             | 6 855     |
| Olsztyn   | Bianco                     | 12.2024            | 32              | 1 756     |
| Olsztyn   | Os. Dwa Jeziora bud. A,B   | 02.2027            | 56              | 2 532     |
| Olsztyn   | Macadamia                  | 06.2026            | 44              | 2 647     |
| Szczytno  | Apartamenty Sonata bud.D,E | 07.2024            | 82              | 4 305     |
| Przasnysz | Os. Botaników bud. B,C     | 04.2024            | 60              | 3 214     |
| Przasnysz | Os. Botaników bud. A       | 10.2024            | 40              | 2 092     |
| Przasnysz | Os. Botaników bud. D       | 02.2026            | 40              | 2 092     |
| Mława     | Osiedle Naturalnie         | 07.2024            | 65              | 3 334     |
| Ostrołęka | Os. Villa Piano bud. K     | 11.2024            | 57              | 2 855     |
| Ostrołęka | Os. Forte Piano bud. A,B   | 12.2026            | 149             | 7 038     |
|           |                            | Razem:             | 928             | 47 471    |

Realizacja umów wynikających z zamówień publicznych:

| Miasto    | Nazwa Inwestycji                     | Termin zakończenia | Wartość kontraktu |
|-----------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Przasnysz | Środowiskowy Dom Samopomocy          | 09.2024            | 9 178 400         |
| Płońsk    | SIM Budynek mieszkalny wielorodzinny | 12.2024            | 11 322 010        |
| Łódź      | Pawilon handlowy                     | 09.2025            | 1 603 577         |
| Biskupiec | Budynek mieszkalny wielorodzinny     | 02.2026            | 8 464 339         |
| Skarżyn   | Budynek mieszkalny wielorodzinny     | 03.2026            | 9 337 270         |
|           |                                      | Razem:             | 39 905 596        |



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

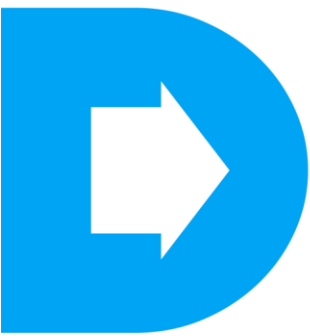
| Miasto            | Nazwa Inwestycji            | Termin zakończenia | Liczba mieszkań | Ilość PUM |
|-------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|-----------|
| Olsztyn           | Os. Dwa Jeziora bud. C,D    | 2027               | 46              | 2 096     |
| Ostrołęka         | Os. Forte Piano bud C,D     | 2027               | 122             | 5 770     |
| Płońsk            | Os. O2 bud. A               | 2028               | 132             | 7 381     |
| Szczytno          | Apartamenty Sonata bud. E,F | 2026               | 48              | 2 150     |
| Przasnysz         | Os. Botaników bud. E,F      | 2027               | 64              | 3 167     |
| Przasnysz         | Os. Botaników bud. G,H      | 2027               | 80              | 4 008     |
| Ostrów Mazowiecka | Os. Miodowe                 | 2026               | 88              | 4 394     |
| Wołomin           | Os. Stacja Wołomin bud. A   | 2027               | 154             | 7 524     |
| Warszawa          | Ul. Głębocka                | 2027               | 77              | 4 229     |
| Mikołajki         | Portville                   | 2029               | 138             | 6 883     |
| Mikołajki         | Aparthotel                  | 2029               | 56              | 2 800     |
|                   |                             | Razem:             | 1 005           | 50 402    |

#### II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki zakończył działania dotyczące budowania spójnej i jasnej strategii firmy. W swojej strategii uwzględniła obecną sytuację na rynku mieszkaniowym, stawia na wizerunek i rozwój na nowych większych rynkach, a przy tym poprawę rentowności prowadzonych inwestycji.

Spółka „Novdom” w roku 2024 zmieniła strukturę organizacyjną znacząco stawiając na rozwój, budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów, wydzieliła w IV kwartale roku z własnych szeregów Spółkę wykonawczą Novdom Construction by zwiększyć efektywność projektów od strony realizacyjnej oraz od strony projektowej, rozbudowując strukturę o własny dział architektów, w dalszym ciągu pracowała nad usprawnieniem procesów pozyskiwania, przygotowania i realizacji inwestycji.

W 2024 roku uzyskaliśmy pięć pozwoleń na użytkowanie: w Szczytnie inwestycja Apartamenty Sonata D, Osiedle Klonowe w Ciechanowie, Osiedle Naturalnie w Mławie, w Przasnyszu Osiedle Botaników bud. B,C oraz Botaników bud. A., w których zamieszkała już większa część szczęśliwych posiadaczy własnych lokali mieszkalnych. Spółka „Novdom” w roku 2024 kontynuowała przygotowanie kilku kolejnych inwestycji na już posiadanych działkach, m.in. w Płońsku, Szczytnie, Olsztynie, Ostrołęce, Przasnyszu. Jednocześnie zostały pozyskane nowe tereny pod inwestycje w Ostrołęce, Olsztynie, Wołominie. Kontynuowano współpracę z trzema pracownikami architektonicznymi, powołując przy tym własny dział architektów, stawiając na nowe rozwiązania



architektoniczne i funkcjonalne, projektowanie w 3D i spójny, dopasowany do lokalizacji standard utrzymujący bardzo dobry wizerunek „Novdom” na rynkach lokalnych oraz budowany wizerunek na rynkach nowych w ramach rozpoznawalności marki.

Zarząd skupia się w roku 2025 na zabezpieczeniu kolejnych terenów, w tym: w Ostrołęce, Warszawie, Ostrowi Mazowieckiej. Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd kontynuuje prowadzenie poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych. Spółka rozwija swoją działalność, w celu osiągnięcia alternatywnych źródeł przychodów biorąc udział w przetargach publicznych na roboty budowlane jako generalny wykonawca. W roku 2024 zakończyła budowy w dwóch wygranych lokalizacjach: w Przasnyszu i w Płońsku. Obecnie prowadzi budowy trzech wygranych przetargów publicznych: w Łodzi, Skarżynie i Biskupcu.

W 2024 roku wśród elementów mających najbardziej istotny wpływ na sytuację gospodarczą, majątkową i finansową Spółki można wymienić kilka kluczowych czynników:

Pierwszym z nich jest utrzymujący się od wielu miesięcy wysoki poziom stóp procentowych ograniczający ilość pieniądza na rynku. Obniżka stawek WIBOR, która byłaby pochodną obniżek stóp referencyjnych NBP obniżyłaby zarówno koszt obsługi długu, jak i poprawiła popyt rynkowy potencjalnych konsumentów i inwestorów.

Drugą istotną kwestią w zakresie sytuacji gospodarczej, jako istotny czynnik ryzyka w omawianym okresie prezentowanych danych finansowych jest przedłużający się konflikt na Ukrainie. Z uwagi na dynamicznie rozwijającą się sytuację, nie da się przewidzieć skutków tego konfliktu, natomiast negatywne konsekwencje sankcji gospodarczych nałożonych przez państwa całego świata na Rosję są odczuwalne już dziś.

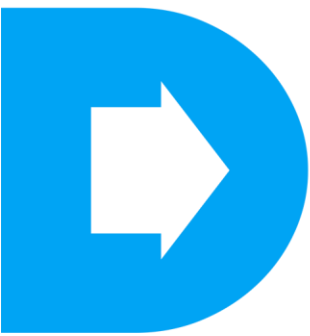
### III. Zasoby

#### III.1. Zasoby kadrowe

##### Zatrudnienie

Przeciętna liczba zatrudnionych w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wynosiła 44,3 osób. Struktura zatrudnienia w poszczególnych pionach kształtowała się następująco:

| PION                        | Ilość osób  |
|-----------------------------|-------------|
| Pion Wsparcia               | 6,6         |
| Pion Finansowy              | 6,38        |
| Pion Zarządu                | 2           |
| Pion Zarządzania Projektami | 4,26        |
| Pion Sprzedaży              | 11,74       |
| Pion Realizacji Inwestycji  | 13,32       |
| <b>Razem</b>                | <b>44,3</b> |



### 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 2024 wyniósł netto 35 726 PLN.

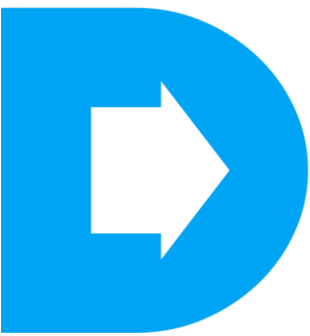
### Świadczenie socjalne

W okresie sprawozdawczym Spółka przekazała odpis na ZFŚS w wysokości 19 369 PLN.

### III.2. Zasoby rzeczowe

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

| Dane w tys. zł                         | Stan na 31.12.2024 | Stan na 31.12.2023 |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>          | <b>3 236,79</b>    | <b>2 757,4</b>     |
| 1. Środki trwałe                       | 2 564,12           | 1 982,3            |
| a) grunty                              | 22,48              | 22                 |
| b) budynki                             | 782,07             | 810                |
| c) urządzenia i maszyny                | 0                  | 0                  |
| d) środki transportu                   | 1 444,72           | 1 069,3            |
| e) inne środki trwałe                  | 314,85             | 81                 |
| 2. Środki trwałe w budowie             | 672,67             | 775,1              |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie | 0                  | 0                  |



### III.3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe „Novdom” stanowią środki własne oraz otrzymane kredyty i pożyczki. Spółka „Novdom” podpisała w 2024 roku umowę dotyczącą kredytu w rachunku bieżącym z limitem 8,7 mln zł., posiada też wyemitowane w 2024 roku obligacje serii B o wartości 27 mln zł. Wartość zewnętrznych źródeł finansowania jest elastycznie dopasowywana do rzeczywistego bieżącego zapotrzebowania.

#### I. Posiadane instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

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

#### II. Relacje z interesariuszami

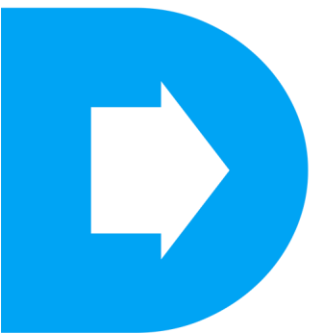
Budowanie pozytywnych relacji oraz bardzo dobra współpraca z interesariuszami stanowi dla nas istotny element prowadzenia działalności jako odpowiedzialnej organizacji.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na utrzymanie jak najlepszych relacji z partnerami zarówno dostarczającymi usługi jak i realizującymi dostawę 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: MPJ Sp. z o.o., STE Capital, Novdom Construction Sp. z o.o. W 2025 roku Spółka dokończy współpracę z wykonawcami w ramach podpisanych umów, przy czym nowe planowane projekty będzie realizowała we współpracy z własną Spółką wykonawczą Novdom Construcion.

**Misja Spółki to:** Zmieniamy miasta, Tworzymy lepszą przestrzeń do życia wyznaczając trendy, Zapewniamy różnorodność w ramach standardu.

**Wizja Spółki to:** Jesteśmy wśród liderów rynku deweloperskiego w Polsce oraz marką pierwszego wyboru, doskonałość operacyjna jest fundamentem naszego rozwoju oraz śmiało wkraczamy na nowe rynki.



### III. Wynik finansowy jednostkowy

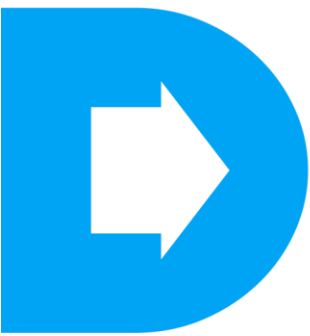
W okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku Spółka „Novdom” uzyskał przychody ogółem w wysokości 52 903 467,71 zł. oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 50 872 084,91 zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 413 744,00 zł. wygenerowała zysk netto w kwocie 1 617 638,80 zł.

#### Struktura przychodów

| L.p. | Rodzaj przychodów                                 | Kwota zł             |
|------|---------------------------------------------------|----------------------|
| I.   | <b>Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>   | <b>43 614 019,62</b> |
| 1.   | Przychody netto ze sprzedaży produktów            | 43 564 01,62         |
| 2.   | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 50 000               |
| II.  | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>             | <b>3 685 475,22</b>  |
| III. | <b>Przychody finansowe</b>                        | <b>5 603 972,87</b>  |
|      | <b>Razem</b>                                      | <b>52 903 467,71</b> |

#### Struktura kosztów

| L.p. | Rodzaj kosztów                               | Kwota zł             |
|------|----------------------------------------------|----------------------|
| I.   | <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów</b> | <b>27 590 234,15</b> |
| 1.   | Koszt wytworzenia sprzedanych produktów      | 27 518 688,40        |
| 2.   | Wartość sprzedanych towarów                  | 71 545,75            |
| II.  | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>       | <b>16 953 365,64</b> |
| 1.   | Koszty sprzedaży                             | 6 463 698,92         |
| 2.   | Koszty ogólnego zarządu                      | 10 489 666,72        |
| III. | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>           | <b>2 868 054,20</b>  |
| IV.  | <b>Koszty finansowe</b>                      | <b>3 460 430,92</b>  |
|      | <b>Razem</b>                                 | <b>50 872 084,91</b> |



#### IV. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

##### IV.1. Sytuacja majątkowa

###### Analiza bilansu – pionowa

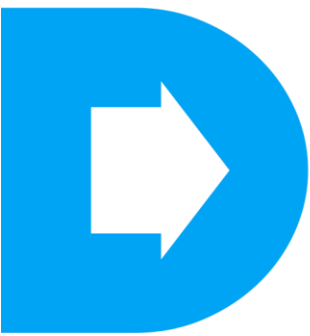
| Wskaźnik struktury     | Sposób obliczenia                      | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------|----------------------------------------|------------|------------|
| Aktywów trwałych       | Aktywa trwałe / Aktywa ogółem          | 15,27%     | 18,96%     |
| Aktywów obrotowych     | Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem        | 84,73%     | 81,04%     |
| Zapasów                | Zapasy / Aktywa ogółem                 | 45,95%     | 45,82%     |
| Należności             | Należności / Aktywa ogółem             | 7,92%      | 2,69%      |
| Kapitału własnego      | Kapitały własne / Pasywa ogółem        | 30,26%     | 41,79%     |
| Zobowiązania i rezerwy | Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem | 69,74%     | 58,21%     |

Spółka „Novdom” w ramach prowadzonej działalności developerskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które wynoszą 85% aktywów ogółem. Pozostałe 15% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych. Stabilność działań Spółki zapewnia kapitał własny na poziomie 30,3% w stosunku do pasywów ogółem.

##### IV.2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

| Wskaźnik                       | Sposób obliczenia                                                                                             | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Płynność finansowa I stopnia   | Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe                                                                | 1,67       | 1,49       |
| Płynność finansowa II stopnia  | Aktywa obrotowe - Zapasy -<br>Krótkoterminowe rozliczenia<br>międzyokresowe / Zobowiązania<br>krótkoterminowe | 0,75       | 0,63       |
| Płynność finansowa III stopnia | Środki pieniężne / Zobowiązania<br>krótkoterminowe                                                            | 0,11       | 0,17       |



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

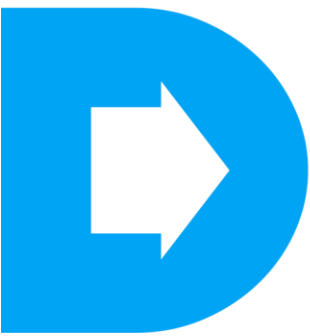
#### IV.3. Sytuacja dochodowa

| Wskaźnik                           | Sposób obliczenia                              | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------------|
| Rentowność majątku (ROA)           | Wynik netto / Aktywa ogółem                    | 0,80%      | 8,01%      |
| Rentowność kapitału własnego (ROE) | Wynik finansowy netto / Kapitały własne        | 2,64%      | 19,17%     |
| Rentowność netto sprzedaży (ROS)   | Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży | 3,71%      | 14,67%     |

Wskaźniki rentowności uległy zmniejszeniu r/r. Zmalała efektywność kapitałów własnych do 2,64%. Spółka r/r wygenerowała mniejszy zysk netto z powierzonego kapitału. Wynik netto za rok 2024 na poziomie 1,6 mln zł. przy przychodach ze sprzedaży w wysokości 43,6 mln zł. oznacza, że r/r spadła efektywność sprzedaży.

| Wskaźnik                                         | Sposób obliczenia                     | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|
| Zadłużenie ogółem                                | Zobowiązania ogółem / Aktywa ogółem   | 68,30%     | 57,08%     |
| Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi | Kapitały własne / Zobowiązania ogółem | 44,30%     | 73,21%     |

Zadłużenie ogółem Spółki zwiększyło się do poziomu 68,3 %, przy czym są to w znacznej części zobowiązania wynikające z otrzymanych zaliczek z tytułu sprzedaży wybudowanych oraz budowanych mieszkań, lokali usługowych, miejsc parkingowych. Zmalał przy tym wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi do 44,3 %.



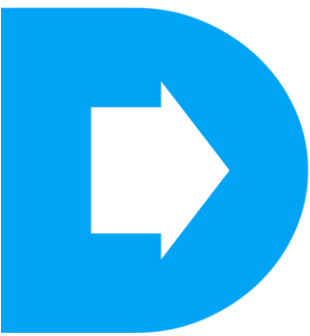
## **V. Zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny zdolności wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.**

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

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

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

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



## **VI. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki**

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

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

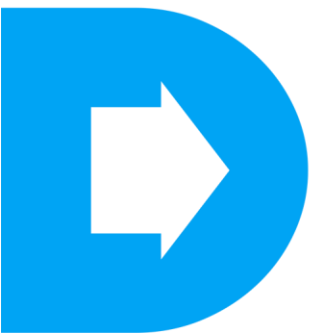
Pośredni wpływ wojny na Ukrainie to przede wszystkim widoczny na rynku wszechobecny klimat niepewności co do kierunku w jakim rozwinie się sytuacja geopolityczna w naszym regionie. Rozsądek wielu osób nakazuje wstrzymać inwestowanie posiadanych środków co oczywiście wpływa na żywotność rynku całego deweloperskiego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

## **VI. Podsumowanie okresu sprawozdawczego**

W 2024 roku można było zaobserwować wzrost sprzedaży mieszkań generowany głównie przez klientów finansujących zakup mieszkań z własnych środków (nie kredytowych) na cele własnych potrzeb lub jako lokata nadwyżek oraz inwestycyjnie pod wynajem. Jednocześnie był to okres, który minął w klimacie wyczekiwania na kolejne wsparcie rządowe kredytobiorców w finansowaniu własnego mieszkania, które jak dotąd nie znalazło swojego finału i tym samym odroczyło decyzje zakupowe części klientów.

W roku 2024 Spółka „Novdom” osiągnęła przychody i zysk netto na poziomie niższym niż w roku ubiegłym z jednoczesnym zmniejszeniem rentowności sprzedaży, z uwagi na rozbudowę struktury w ramach inwestycji na przyszłe lata i zwiększenie rentowności planowanych projektów.

Codziennym wyzwaniem jest konieczność szukania poprawy produktywności i efektywności procesów zachodzących w firmie. W związku z tym Zarząd kontynuuje wspieranie analityki działalności w tym przygotowanie i realizację projektów oraz bieżące monitorowanie wyników finansowych poszczególnych inwestycji oraz cashflow. Dzięki temu możliwe jest dokładne zarządzanie i przeciwdziałanie spadkowi rentowności czy utracie płynności finansowej. Jednocześnie w 2024 roku Spółka intensywnie pracowała nad nowymi projektami, które w kolejnych latach będą fundamentem pod wypracowaną strategię rozwoju działalności.



## **VII. Wnioski i perspektywy na następny rok**

Rok 2024 był rokiem, w którym Spółka „Novdom” utrzymała rentowność projektów na dobrym poziomie, przy czym znacząco zainwestowała w zasoby ludzkie na poczet zbudowanej strategii rozwoju na kolejne lata. Ostatecznie spowodowało to spadek zysku netto w porównaniu do roku poprzedniego, prezentowanego w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2024 – 31.12.2024. Jest to strategiczna inwestycja w poprawę wyników Spółki i rozwój projektowy na kolejne lata.

Priorytetem Zarządu Spółki w dalszym ciągu będzie aktywne poszukiwanie nowych rynków rozwoju i poszerzanie działalności wykonawczej poprzez udział w przetargach publicznych oraz analiza terenów inwestycyjnych na rynkach lokalnych, na których Spółka jest liderem. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, usprawnianiem procesów i narzędzi kontrolingowych, podnoszeniu kompetencji kadry menadżerskiej i rozwoju umiejętności pracowników.

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o.: