

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

# NOVINA S.A.

Raport roczny za rok 2021.

Warszawa, dnia 27 maja 2022 roku

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

**SPIS TREŚCI**

<b>I.</b>	<b>PISMO ZARZĄDU .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>WYBRANE DANE FINANSOWE ZA ROK 2021 .....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2021.....</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI NOVINA S.A. W ROKU 2021.....</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>INFORMACJE PODSTAWOWE.....</b>	<b>7</b>
1.1.	Nazwa i siedziba spółki.....	7
1.2.	Dane rejestrowe .....	7
1.3.	Kapitał zakładowy .....	7
1.4.	Przedmiot działalności .....	8
2.1.	Rada Nadzorcza .....	8
2.2.	Zarząd.....	9
<b>3.</b>	<b>ZATRUDNIENIE I SYTUACJA KADROWA.....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2021 ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO. ....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI.....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU. WPŁYW NA ŚRODOWISKO NATURALNE.....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA .....</b>	<b>10</b>
7.1.	Wybrane dane finansowe na dzień 31.12.2021 roku .....	10
7.2.	Prognoza wyników Emitenta rok 2022 .....	10
11.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta.....	12
6.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym .....	14
12.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Emitenta w 2021 r.....	14
<b>V.</b>	<b>SPRAWOZDANIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>19</b>

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

<b>VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....</b>	<b>19</b>
<b>OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>19</b>
<b>OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA ROCZNEGO .....</b>	<b>20</b>
<b>VII. INFORMACJE NA TEMAT STOSOWANIA ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ EMITENTA .....</b>	<b>20</b>

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

**I. Pismo Zarządu**

*Szanowni Państwo,*

Mam zaszczyt przedstawić Państwu jednostkowy raport Novina S.A. za 2021 rok.

Dla Spółki był to szczególny rok, pełen wielu ważnych wydarzeń, które będą miały decydujący wpływ na działalność i wyniki w roku 2022, jak i w następnych latach. W 2021 roku Spółka konsekwentnie rozwijała strategię działalności, zakładającą skupienie się na udzielaniu pożyczek hipotecznych dla podmiotów gospodarczych. Zbudowaliśmy atrakcyjny, zdywersyfikowany portfel pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach. Co ważne, przez cały rok pracowaliśmy wyłącznie na kapitałach własnych. Dzięki temu osiągnęliśmy wysoce satysfakcjonujący zysk z działalności za rok 2021. Nasze decyzje podjęte w roku 2021 powodują, że obecnie jesteśmy w wyjątkowo korzystnej sytuacji na tle innych przedstawicieli polskiej branży pożyczkowej.

Wszystko to powoduje, że Zarząd Novina S.A. z optymizmem patrzy na perspektywę osiągnięcia w roku 2022 satysfakcjonujących akcjonariuszy wyników finansowych.

Dziękuję za zaufanie, jakim nas Państwo obdarzyliście. Mam nadzieję, że wszystkie działania Spółki zaowocują osiągnięciem wyznaczonych celów i w efekcie przyniosą korzyści wszystkim podmiotom zaangażowanym w naszą działalność.

Zachęcam Państwa do zapoznania się z jednostkowym raportem rocznym Novina S.A.

Z poważaniem

*Krzysztof Konopka*  
*Prezes Zarządu*

*Iwona Konopka*  
*Wiceprezes Zarządu*

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

**II. Wybrane dane finansowe za rok 2021**

	2021 w tys. PLN	2020 w tys. PLN	2021 w tys. EUR	2020 w tys. EUR
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	2.685.625,09	1.145.215,48	583.907,70	248.161,45
Zysk (strata) ze sprzedaży	1.775.168,66	566.945,68	385.956,57	122.853,79
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1.712.442,19	484.036,23	372.318,60	104.887,80
Zysk (strata) brutto	2.002.795,03	1.076.787,06	435.447,02	233.333,42
<b>Zysk (strata) netto</b>	1.881.385,03	1.056.936,06	409.050,10	229.031,82
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.220.908,12	4.138.642,63	482.869,10	896.819,50
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4.040.337,95	-3.994.712,76	-878.448,92	-865.630,74
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1.846.320,38	-56.272,50	401.426,36	-12.193,92
Przepływy pieniężne netto razem	26.890,55	87.657,37	5.846,53	18.994,84
<b>Aktywa razem</b>	10.818.676,06	6.857.476,51	2.352.192,91	1.485.974,80
Aktywa obrotowe	10.159.947,89	6.849.232,61	2.208.972,45	1.484.188,40
Kapitał (fundusz) akcyjny	1.307.575,08	1.023.936,84	284.292,53	221.881,09
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	529.260,90	104.002,78	115.071,73	22.536,79
<b>Kapitał własny</b>	10.289.415,16	6.753.473,73	2.237.121,18	1.463.438,01

Powyższe dane finansowe za lata 2021 i 2020 zostały przeliczone na EUR według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31.12.2021 i 31.12.2020 roku i wynoszącego:

30.12.2021	4,5994 PLN za 1 EUR
31.12.2020	4,6148 PLN za 1 EUR

**III. Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2021**

Roczne sprawozdanie finansowe stanowi załącznik do niniejszego raportu.

**IV. Sprawozdanie Zarządu z działalności Novina S.A. w roku 2021**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI NOVINA S.A.  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO  
31 GRUDNIA 2021 ROKU**

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

Spis treści

I.	PISMO ZARZĄDU .....	4
II.	WYBRANE DANE FINANSOWE ZA ROK 2021 .....	5
III.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2021.....	5
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI NOVINA S.A. W ROKU 2021.....	5
1.	INFORMACJE PODSTAWOWE.....	7
1.1.	Nazwa i siedziba spółki.....	7
1.2.	Dane rejestrowe .....	7
1.3.	Kapitał zakładowy .....	7
1.4.	Przedmiot działalności .....	8
2.1.	Rada Nadzorcza .....	8
2.2.	Zarząd.....	9
3.	ZATRUDNIENIE I SYTUACJA KADROWA.....	9
4.	ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2021 ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO. ....	9
5.	PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI.....	9
6.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU. WPŁYW NA ŚRODOWISKO NATURALNE.....	9
7.	AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA .....	10
7.1.	Wybrane dane finansowe na dzień 31.12.2021 roku .....	10
7.2.	Prognoza wyników Emitenta rok 2022 .....	10
11.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta.....	12
6.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym .....	14
12.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Emitenta w 2021 r. ....	14
V.	SPRAWOZDANIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	19

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	19
OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE RZETELNOŚCI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	19
OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA ROCZNEGO .....	20
VII. INFORMACJE NA TEMAT STOSOWANIA ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ EMITENTA .....	20

**1. Informacje podstawowe**

**1.1. Nazwa i siedziba spółki**

Pełna nazwa: NovinaSpółka Akcyjna

Nazwa skrócona: NovinaS.A.

Siedziba spółki: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa

**1.2. Dane rejestrowe**

KRS: 0000383435

NIP: 9512304179

REGON: 142240369

Spółka jest nie posiada oddziałów ani zakładów.

**1.3. Kapitał zakładowy**

Struktura akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia niniejszego raportu co najmniej 5 proc. głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

Ip.	Imię i nazwisko akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
1.	Novina sp. z o.o.	6.272.474	57,59	57,59
2.	Bogusław Baclawski	907.940	8,33	8,33
3.	Pozostali	3.713.545	34,08	34,08
<b>Razem</b>		<b>10.896.459</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

Aktualna struktura kapitału zakładowego

Seria akcji	Liczba akcji (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
A	602.882	5,53	5,53
B	819.253	7,51	7,51
C	7.110.672	65,27	65,27
D	2.363.652	21,69	21,69
<b>Razem</b>	<b>10.896.459</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### 1.4. Przedmiot działalności

1/ 64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW

2/ 66, 1, , DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM  
UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH

3/ 63, 9, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI

## 2. Organy spółki

Organami spółki są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

### 2.1. Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- 1/ Karol Pupik- Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2/ Hubert Skoczylas - Członek Rady Nadzorczej
- 3/ Mariusz Ustaszewski - Członek Rady Nadzorczej
- 4/ Roman Dębowski - Członek Rady Nadzorczej
- 5/ Jacek Łupiński - Członek Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- 1/ ŁukaszPupik - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2/ Hubert Skoczylas - Członek Rady Nadzorczej
- 3/ Mariusz Ustaszewski - Członek Rady Nadzorczej
- 4/ Roman Dębowski - Członek Rady Nadzorczej
- 5/ Jacek Łupiński - Członek Rady Nadzorczej.



# NOVINA

## SPÓŁKA AKCYJNA

### **2.2. Zarząd**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodzi Krzysztof Konopka - Prezes Zarządu i Iwona Konopka – Wiceprezes Zarządu.

### **3. Zatrudnienie i sytuacja kadrowa**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie zatrudniała pracowników.

### **4. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym 2021 oraz po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.**

W 2021 roku Emitent realizował konsekwentnie przyjętą strategię, zakładającą udzielanie przedsiębiorcom pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach. 2021 rok potwierdził, że strategia Emitenta, zakładająca koncentrację na udzielaniu pożyczek hipotecznych dla podmiotów gospodarczych, jest trafna i zapewnia Emitentowi bardzo dobre wyniki finansowe, przy zachowaniu bezpiecznego, stopniowego i stabilnego tempa rozwoju. Co przy tym ważne, w 2021 roku Emitent prowadził swoją działalność jedynie przy wykorzystaniu wewnętrznych źródeł finansowania. Emitent zakłada, że także w kolejnych okresach źródłem finansowania udzielanych przez Emitenta pożyczek hipotecznych będą wyłącznie środki własne Emitenta.

W 2021 roku Spółka otrzymała z tytułu emisji akcji serii D łącznie kwotę 1 654 556,40zł. Otrzymane środki posłużyły do dalszego rozwijania działalności pożyczkowej, w tym do poszerzenia portfela udzielonych i udzielanych pożyczek.

Łączna wartość pożyczek obsługiwanych przez Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 8.658.466,79zł.

### **5. Przewidywany rozwój jednostki**

Celem strategicznym Novina S.A. w 2022 roku jest rozwój prowadzonej działalności. Emitent skupia się na udzielaniu pożyczek pieniężnych na dowolny cel zabezpieczonych hipoteką. Pożyczka hipoteczna oferowana przez Emitenta jest rozwiązaniem dedykowanym przede wszystkim dla podmiotów gospodarczych, które potrzebują elastycznego finansowania, nie mogą otrzymać kredytu bankowego lub potrzebują szybkiego finansowania z pominięciem przewlekłych procedur bankowych.

### **6. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju. Wpływ na środowisko naturalne.**

Nie dotyczy. Działalność Jednostki nie wpływa ujemnie na środowisko naturalne

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

## 7. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Rok 2021 został zamknięty zyskiem netto 1.881.385,03zł. Kapitał własny spółki na dzień 31.12.2021 roku wynosił 10.289.415,16zł.

### 7.1. Wybrane dane finansowe na dzień 31.12.2021 roku

POZYCJE	Za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży	2.685.625,09	1.145.215,48
Zysk/strata ze sprzedaży	1.775.168,66	566.945,68
Zysk/strata z działalności operacyjnej	1.712.442,19	484.036,23
Zysk/strata brutto	2.002.795,03	1.076.787,06
Zysk/strata netto	1.881.385,03	1.056.936,06

dane w PLN

POZYCJE	Stan na dzień 31.12.2021	Stan na dzień 31.12.2020
Kapitał własny	10.289.415,16	6.753.473,73
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	202.846,04	617.876,25
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	498.760,90	73.502,78
Amortyzacja	6.003,90	18.255,00

dane w PLN

### 7.2. Prognoza wyników Emitenta rok 2022

Zarząd informuje, iż spółka szacuje, że w roku obrotowym 2022 Emitent osiągnie wyższy wynik finansowy na poziomie zysku netto niż 2021 r.

### 7.3 Kontynuacja działalności

W okresie najbliższym Zarząd Spółki nie widzi zagrożeń dla kontynuacji działalności Spółki.

## 8. Informacje dotyczące nabycia akcji własnych

Spółka w 2021 roku nie nabyła akcji własnych.

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

**9. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady).**

Spółka nie posiada oddziałów.

**10. instrumenty finansowe w zakresie:**

**a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,**

Jednostka nie jest narażona na ryzyko utraty płynności finansowej. W roku obrotowym nie wystąpiły zakłócenia przepływów środków finansowych. Na występujące zaległości płatnicze Zarząd jednostki reagował natychmiastowo monitorując płatności należności oraz negocjując zaległości.

**b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.**

NOVINA S.A. obecnie nie dysponuje kompleksowym z informatyzowanym systemem zarządzania ryzykiem. Poszczególne rodzaje ryzyk są analizowane odrębnie przez Zarząd w stosunku do działań, w którym może pojawić się ryzyko.

W Spółce może wyróżnić następujące istotne ryzyka:

- ryzyko rynkowe:

- - ryzyko cenowe,
- - ryzyko walutowe,
- - ryzyko stopy procentowej,

- ryzyko kredytowe,

- ryzyko płynności.

W celu zminimalizowania **ryzyka cenowego** Spółka stosuje zasadę dywersyfikacji usług, realizacji usług od kwalifikowanych Wykonawców oraz pracowników. Sporadycznie występują zlecenia na dłuższe niż rok okresy.

Spółka nie prowadzi transakcji z kontrahentami spoza terenu Polski, a zatem nie jest bezpośrednio narażona na ryzyko walutowe.

Spółka nie jest narażona na ryzyko stopy procentowej, gdyż nie zaciągała kredytów i leasingu. W kontekście udzielanych kredytów Spółka zabezpiecza się poprzez ocenę zdolności kredytową swoich pożyczkobiorców, stosowanie zabezpieczeń, doskonalenie systemu windykacji należności, negocjowanie z kontrahentem harmonogramów spłaty występujących należności.

Również w swojej działalności Spółka jest narażona na ryzyko płynności. W celu jego zmniejszenia Spółka negocjuje umowy z Wykonawcami z wydłużonymi terminami zapłaty.

W roku od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych przede wszystkim w zakresie ryzyka: zmiany

# NOVINA

## SPÓŁKA AKCYJNA

cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie jest ona narażona.

### **11. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta**

#### **1. Ryzyko związane z niezrealizowaniem strategii działalności**

Realizacja strategii zależy m.in. od poprawnej oceny sytuacji i otoczenia rynkowego w jakim działa Emitent, umiejętności dostosowania się do tej sytuacji rynkowej oraz posiadania niezbędnych kompetencji i zasobów finansowych. Nie można wykluczyć, że Emitent nie zrealizuje swoich celów strategicznych lub zrealizuje tylko część tych celów, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent na bieżąco monitoruje efekty realizacji swojej strategii, celem wprowadzania ewentualnych korekt do sposobu jej strategii. W ocenie Emitenta przedmiotowe ryzyko jest również ograniczone dzięki sytuacji panującej obecnie, i w ocenie Emitenta również w najbliższej przyszłości, na rynku pożyczek pieniężnych, oraz szerzej na rynku kapitałowym, gdzie istnieje znaczna liczba podmiotów zainteresowanych uzyskaniem pożyczki, posiadających odpowiednie zabezpieczenie spłaty pożyczki, które z różnych powodów nie mają możliwości uzyskania takiej pożyczki ze środków bankowych. Sytuacja ta sprzyja zwiększaniu zainteresowania ofertą Emitenta, a tym samym zmniejsza ryzyko niezrealizowania strategii działalności Emitenta.

#### **2. Ryzyko związane z brakiem spłaty udzielonych pożyczek**

Działalność polegająca na udzielaniu pożyczek pieniężnych służy uzyskiwaniu ponadprzeciętnych stóp zwrotu z pożyczonego kapitału. Jednocześnie działalność taka związana jest z ryzykiem braku spłaty udzielonych pożyczek. W takiej sytuacji Emitent może być zmuszony do podejmowania działań przewidzianych prawem, celem uzyskania należnych Emitentowi środków, w tym w szczególności do występowania przeciwko pożyczkobiorcom na drogę sądową lub do prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia. W polskich realiach oznacza to przynajmniej przejściową konieczność angażowania środków w prowadzenie postępowań sądowych i egzekucyjnych oraz istotne opóźnienie w uzyskaniu należnych środków, wynikające z długości trwania w Polsce spraw sądowych i egzekucyjnych. Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent dokonuje każdorazowo dokładnej i szczegółowej analizy przedmiotu zabezpieczenia spłaty każdej pożyczki, uwzględniając możliwości skutecznej egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia. Ponadto Emitent zakłada, dywersyfikację portfela udzielanych pożyczek, tak aby nie być uzależnionym od sytuacji jednego pożyczkobiorcy lub grupy powiązanych pożyczkobiorców.

#### **3. Ryzyko związane z błędami na etapie ustanowienia zabezpieczenia udzielonych pożyczek**

Istnieje ryzyko, że Emitent popełni błąd przy ocenie wartości przedmiotu zabezpieczenia udzielonej pożyczki lub przy ocenie możliwości prowadzenia skutecznej, a także możliwie taniej i szybkiej egzekucji. Istnieje również ryzyko błędów prawnych przy badaniu stanu prawnego zabezpieczenia,

# NOVINA

## SPÓŁKA AKCYJNA

jego ustanowienia lub egzekucji. W takim przypadku Emitent może nie odzyskać pożyczonych środków lub odzyskać tylko ich część. Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent stara się dokonywać konserwatywnej oceny wartości przedmiotu zabezpieczenia, a także korzysta z wsparcia doświadczonych prawników przy badaniu stanu prawnego zabezpieczenia, jego ustanowienia lub egzekucji, co oznacza także, że błąd prawny objęty jest polisą OC doradców prawnych Emitenta.

#### **4. Ryzyko konkurencji**

Rynek pożyczek pieniężnych jest rynkiem konkurencyjnym. W szczególności działa na nim wiele podmiotów o znacznie większym od Emitenta potencjale finansowym. W wyniku dużej konkurencji mogą rosnąć wyceny nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia udzielanych pożyczek oraz maleć oprocentowanie udzielanych pożyczek, akceptowane przez pożyczkobiorców. W skrajnym wypadku może dojść do sytuacji braku pożyczkobiorców zainteresowanych uzyskaniem pożyczki na warunkach oferowanych przez Emitenta. Powyższe może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Emitent, odmiennie niż większość podmiotów konkurencyjnych, dopuszcza udzielenie pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach zlokalizowanych w mniejszych miejscowościach, gdyż w ocenie Emitenta w tych miejscowościach dostęp do pożyczek pieniężnych jest mniejszy niż w największych miastach Polski.

#### **5. Ryzyko niepozyskania dodatkowych środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego źródłem finansowania udzielanych przez Emitenta pożyczek hipotecznych jest kapitał własny Emitenta. Emitent stworzył portfel pożyczek, który generuje regularne przychody, pozwalające na pokrycie kosztów działalności operacyjnej Emitenta oraz zapewniające środki na stałe zwiększanie wartości portfela pożyczek. Źródłem finansowania udzielanych przez Emitenta pożyczek hipotecznych będą także środki pozyskane w wyniku emisji Akcji Serii D.

Celem pozyskania dodatkowych środków przeznaczonych na udzielanie pożyczek hipotecznych, Emitent dopuszcza możliwości pozyskania:

- 1/ finansowanie dłużnego, przy czym wysokość zadłużenia nie może przekroczyć połowy wysokości kapitałów własnych Emitenta;
- 2/ inwestora finansowego, który obejmie akcje Emitenta reprezentujące 20 - 30 proc. kapitału zakładowego Emitenta.

Możliwa jest jednak sytuacja, w której Emitent będzie potrzebował dodatkowych środków na niezakłócone prowadzenie działalności pożyczkowej, a szacunki Emitenta dotyczące możliwości pozyskania takich dodatkowych środków będą błędne i Emitent nie będzie w stanie pozyskać takich dodatkowych środków. Może to oznaczać spowolnienie rozwoju Emitenta i pogorszenie jego pozycji konkurencyjnej, a w skrajnie negatywnym scenariuszu nawet konieczność zaprzestania prowadzenia działalności.

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

**6. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym**

Występuje szereg czynników ryzyka związanych z rynkiem kapitałowym w związku z faktem, iż akcje Emitenta są upublicznione w alternatywnym systemie obrotu NewConnect. Wśród nich wymienić należy:

- Ryzyko związane z nabywaniem akcji Emitenta
- ryzyko wahań cen akcji oraz niedostatecznej płynności akcji
- Ryzyko obniżenia kursu lub płynności akcji w związku z publikacją niekorzystnych informacji dotyczących Emitenta lub rynku, na którym działa Emitent,
- Ryzyko związane z kolejnymi emisjami akcji
- ryzyko związane z zakwalifikowaniem akcji Emitenta do segmentu NC Alert
- ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami
- Ryzyko związane z wykluczeniem lub wycofaniem akcji z obrotu na NewConnect
- Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami lub z wykluczeniem akcji z obrotu na podstawie ustawy o obrocie instrumentami finansowymi
- Ryzyko związane z możliwością nałożenia kary upomnienia lub kary pieniężnej
- Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta przez KNF kar administracyjnych za niewykonanie obowiązków wynikających z przepisów prawa

**12. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Emitenta w 2021 r.**

W roku 2021 Emitent przestrzegał część zasad Ładu Korporacyjnego, opisanych w dokumencie „Dobre praktyki spółek notowanych na NewConnect”:

PKT	Dobra praktyka	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU DOBREJ PRAKTYKI TAK/NIE/NIE DOTYCZY	UWAGI
1	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiając transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	<b>TAK</b>	Spółka stosuje wszystkie zapisy tego punktu z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia przez Internet, rejestracji przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. W opinii Zarządu koszty związane z techniczną obsługą transmisji oraz rejestracji posiedzeń walnego zgromadzenia przez Internet są niewspółmierne do ewentualnych korzyści z tego wynikających.

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

2	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	<b>TAK</b>	
3	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:		
3.1	Podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa)	<b>TAK</b>	
3.2	Opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	<b>TAK</b>	
3.3	Opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na rynku,	<b>TAK</b>	
3.4	Życiorysy zawodowe członków organów spółki,	<b>TAK</b>	
3.5	Powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	<b>TAK</b>	
3.6	Dokumenty korporacyjne spółki	<b>TAK</b>	
3.7	Zarys planów strategicznych spółki	<b>TAK</b>	
3.8	Opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent publikuje prognozy),	<b>TAK</b>	
3.9	Strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	<b>TAK</b>	
3.10	Dane oraz kontakt z do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakt z mediami,	<b>TAK</b>	
3.11	(skreślony)		
3.12	Opublikowane raporty bieżące i okresowe	<b>TAK</b>	
3.13	Kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	<b>TAK</b>	
3.14	Informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczone w terminie	<b>TAK</b>	

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

	umożliwiający podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,		
3.15		(skreślony)	
3.16	Pytania dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	<b>TAK</b>	
3.17	Informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	<b>TAK</b>	
3.18	Informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	<b>TAK</b>	
3.19	Informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	<b>TAK</b>	
3.20	Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	<b>TAK</b>	
3.21	Dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	<b>TAK</b>	
3.22		(skreślony)	
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	<b>TAK</b>	
4	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	<b>TAK</b>	
5	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą się na stronie <a href="http://www.GPWInfoStrefa.pl">www.GPWInfoStrefa.pl</a>	<b>NIE</b>	Spółka nie wykorzystuje obecnie indywidualnej sekcji relacji inwestorskich znajdującą się na stronie <a href="http://www.GPWInfoStrefa.pl">www.GPWInfoStrefa.pl</a> , jednakże zapewnia wystarczający dostęp do informacji poprzez prowadzenie działu „Relacje Inwestorskie” na stronie <a href="http://www.novinasa.pl">www.novinasa.pl</a>
6	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami	<b>TAK</b>	



NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

	Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakt z Autoryzowanym Doradcą.		
7	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	<b>TAK</b>	
8	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	<b>TAK</b>	
9	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
9.1	Informacje na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	<b>TAK</b>	
9.2	Informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie	<b>NIE DOTYCZY</b>	W roku 2021 Spółka nie korzystała z usług Autoryzowanego Doradcy
10	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	<b>TAK</b>	
11	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	<b>NIE</b>	W ocenie Spółki koszty organizacji takich spotkań są niewspółmierne do zainteresowania wyrażanego udziałem w takich spotkaniach przez interesariuszy Spółki. Spółka nie wyklucza w przyszłości zmiany swojego stanowiska odnośnie stosowania tej zasady.
12	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	<b>TAK</b>	
13	Uchwała walnego zgromadzenia powinna zapewnić zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalone są prawa	<b>TAK</b>	

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

	akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.		
13a	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez są rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK	
14	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK	
15	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	TAK	
16	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>• informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,</li> <li>• zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,</li> <li>• informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,</li> <li>• kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych,</li> </ul>	NIE	W chwili obecnej zasada ta nie jest stosowana przez Emitenta. Z uwagi na fakt, iż publikowane raporty bieżące i okresowe zapewniają akcjonariuszom oraz inwestorom dostęp do kompletnych i wystarczających informacji dających pełny obraz sytuacji Spółki, Zarząd Emitenta nie widzi w chwili obecnej konieczności publikacji raportów miesięcznych.

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

	planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.		
16a	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	<b>TAK</b>	
17		(skreślony)	

13.

\_\_\_\_\_  
Krzysztof Konopka  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Konopka  
Wiceprezes Zarządu

**V. Sprawozdanie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2021 stanowi załącznik do niniejszego raportu.

**VI. Oświadczenia Zarządu**

**Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

Niniejszym oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, jednostkowe roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym ois podstawowych zagrożeń i ryzyk.

\_\_\_\_\_  
Krzysztof Konopka  
Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Iwona Konopka  
Wiceprezes Zarządu

NOVINA  
SPÓŁKA AKCYJNA

**Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu  
uprawnionego do badania sprawozdania rocznego**

Niniejszym oświadczam, iż wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego przeprowadzony został zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, a także iż firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

---

Krzysztof Konopka  
Prezes Zarządu

---

Iwona Konopka  
Wiceprezes Zarządu

**VII. Informacje na temat stosowania ładu korporacyjnego przez Emitenta**

Oświadczenie Zarządu NOVINA S.A. o stosowaniu dobrych praktyk w 2021 zawarte jest w Sprawozdaniu Zarządu, zamieszczonym w punkcie 4 niniejszego raportu rocznego.

---

Krzysztof Konopka  
Prezes Zarządu

---

Iwona Konopka  
Wiceprezes Zarządu