
WYCENA

WARTOŚCI GODZIWEJ UDZIELONEJ POŻYCZKI

NOVINA Fundacja Rodzinna

na dzień 26 stycznia 2026 roku.

Gliwice, 15 stycznia 2026

Opracował: Biuro Rachunkowe Corporate Finance Advisory Tomasz Mozgawa
Doradca podatkowy nr 14230, Licencjonowany Makler Papierów Wartościowych nr 1903,
ACCA – student 4508832
ul. Św. Katarzyny 6a/3, 44-100 Gliwice tel. 507023 301 www.cfa-tax.pl, biuro@cfa-tax.pl

SPIS TREŚCI

I	EXECUTIVE SUMMARY.....	5
II	PODSTAWOWE DANE	6
II.1	DANE REJESTROWE	6
II.2	SĄD REJESTROWY	6
II.3	STRUKTURA ORGANIZACYJNA.....	6
II.4	HISTORIA FIRMY	7
II.5	OPIS DZIAŁALNOŚCI	7
II.6	ZESPÓŁ	11
II.7	WYBÓR METODY WYCENY	11
II.8	PRZEDMIOT WYCENY	12
II.9	OSZACOWANIE WARTOŚCI GODZIWEJ POŻYCZKI	12
II.11	WYLICZENIE WARTOŚCI PRZYSZŁEJ UDZIELONEJ POŻYCZKI	13

SPIS TABEL I RYSUNKÓW

TABELA 1. NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU S. A.– AKCJONARIAT	6
TABELA 2 WYCENA POŻYCZKI	13

Niniejsza wycena została sporządzona w celu oszacowania
wartości pożyczki udzielonej przez NOVINA Fundacja Rodzinna dla

NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU Spółka Akcyjna

Dane zawarte w niniejszej opinii zostały przygotowane przez Biuro Rachunkowe CFA Tomasza Mozgawę doradcę podatkowego nr 14230 i maklera papierów wartościowych nr 1903 na zlecenie Novina Pożyczkihipoteczne.Eu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. W związku planowaną uchwałą o podniesieniu kapitału zakładowego. ***Wyceny dokonano na dzień 26 stycznia 2026 roku.***

Niniejsze opracowanie jest poufne i przeznaczone wyłącznie do użytku adresatów, który zobowiązany jest do nieujawniania osobom trzecim informacji zawartych w tym dokumencie. Kopiowanie i dystrybucja niniejszego opracowania bez pisemnego zezwolenia Novina Pożyczkihipoteczne.Eu Spółka Akcyjna i są zabronione.

I EXECUTIVE SUMMARY

Oszacowanie wartości godziwej umowy pożyczki.

Oszacowania dokonano:

- Metoda wartości przyszłej

Zgodnie z założeniami przyjętymi wartość godziwa pożyczki pomiędzy NOVINA Fundacja Rodzinna z siedzibą w Łomży a Novina Pozyczkihipoteczne.Eu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wynosi:

– 3 184 858,47 zł.

II PODSTAWOWE DANE

II.1 Dane Rejestrowe

Pełna nazwa:	Novina Pozyczkihipoteczne.Eu Spółka Akcyjna
Adres siedziby:	Al. Jana Pawła II 27 , 00-867 Warszawa
tel./fax:	+48 864 790 125
mail	novinasa@novinasa.pl
http:	www.novinasa.pl
NIP:	9512304179
REGON:	142240369
KRS	0000383435
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Podmioty zależne:	---

II.2 Sąd Rejestrowy

Spółka została zarejestrowana w dniu 12 kwietnia 2011 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000383435, w wyniku przekształcenia Baby sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie..

II.3 Struktura organizacyjna

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia niniejszej wyceny, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu, przedstawia się następująco:

Tabela 1. Novina Pozyczkihipoteczne.eu S. A.– akcjonariat

Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji	Liczba głosów	% akcji	% głosów
Novina sp. z o.o.	14 962 875	14 962 875	45,77%	45,77%
Bogusław Baćławski	2 370 887	2 370 887	7,25%	7,25%
Novina S.A. (nabyte akcje własne)	357 697	357 697	1,09%	1,09%
Pozostali	14 997 918	14 997 918	45,88%	45,88%
Razem:	32 689 377	32 689 377	100%	100%

II.4 Historia firmy

Początkowo Spółka prowadziła działalność polegającą na prowadzeniu kawiarni pod marką My Baby Cafe.

Jako Baby S.A. Spółka została dopuszczona uchwałą z 18 czerwca 2012 r. GPW S.A. do obrotu na NewConnect, zadebiutowała na NewConnect 26 czerwca 2012 r.

Zmiana przedmiotu działalności, na działalność inwestycyjną, nastąpiła w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 25 września 2012 roku. Wszelkie aktywa służące do prowadzenia działalności kawiarni pod marką My Baby Cafe zostały zbyte w ramach transakcji zbycia udziałów spółki, do której wniesiono te aktywa (zbycie udziałów MBC sp. z o.o.).

W dniu 22 października 2012 roku doszło do wpisu zmiany firmy Spółki do rejestru przedsiębiorców KRS, w ten sposób, ze miejsce firmy w brzmieniu „Baby S.A.” wpisano „Goldwyn Capital S.A.”.

W marcu 2014 roku Spółka podjęła decyzję o rozszerzeniu przedmiotu działalności Spółki o udzielanie pożyczek pieniężnych podmiotom gospodarczym, oraz osobom fizycznym na dowolny cel z zabezpieczeniem na nieruchomościach przy kontynuacji działalności inwestycyjnej.

W dniu 23 kwietnia 2015 roku doszło do wpisu zmiany firmy Spółki do rejestru przedsiębiorców KRS, w ten sposób, ze miejsce firmy w brzmieniu „Goldwyn Capital S.A.” wpisano „Novina Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A.”.

W maju 2018 roku NOVINA S.A. podjęła decyzję o skupieniu aktywności Spółki na działalności polegającej na udzielaniu przedsiębiorcom pożyczek zabezpieczonych na nieruchomościach.

W dniu 5 września 2018 roku doszło do wpisu zmiany firmy Spółki do rejestru przedsiębiorców KRS, w ten sposób, ze miejsce firmy w brzmieniu „Novina Alternatywna Spółka Inwestycyjna S.A.” wpisano „Novina S.A.”.

W dniu 4 kwietnia 2019 roku Emitent ogłosił nową strategię działalności, zakładającą działalność na udzielaniu pożyczek hipotecznych dla podmiotów gospodarczych.

NOVINA S.A. nie posiada grupy kapitałowej.

II.5 Opis działalności

NOVINA S.A. prowadzi działalność polegającą na udzielaniu pożyczek pieniężnych na dowolny cel, zabezpieczonych hipoteką. Pożyczka przeznaczona jest dla pożyczkobiorców,

którzy dysponują nieruchomością mogącą stanowić zabezpieczenie finansowania. Pożyczka oferowana przez Emitenta jest prostym i szybkim sposobem na pozyskanie finansowania w uproszczonej procedurze.

Pożyczka hipoteczna oferowana przez NOVINA S.A. jest rozwiązaniem dedykowanym przede wszystkim dla podmiotów gospodarczych, które potrzebują finansowania, ale nie mogą otrzymać kredytu bankowego lub potrzebują szybkiego finansowania z pominięciem procedur bankowych. Pożyczka może być przeznaczona na dowolny cel.

Atuty pożyczki oferowanej przez NOVINA S.A.:

- szybkie uruchomienie finansowania;
- udzielanie finansowania na dowolny cel;
- brak sprawdzania zdolności kredytowej;
- brak sprawdzania BIK, BIG (KRD, Erif, InfoMonitor) i innych rejestrów;
- formalności ograniczone do niezbędnego minimum; finansowanie do 500.000 zł.

Głównym kryterium decydującym o udzieleniu przez NOVINA S.A. pożyczki hipotecznej jest ocena wartości zabezpieczenia, co odróżnia NOVINA S.A. od banków, analizujących historię oraz zdolność kredytową pożyczkobiorcy.

Pożyczka hipoteczna oferowana przez NOVINA S.A. stanowi alternatywę dla ofert bankowych, dostęp do których dla wielu przedsiębiorstw jest często ograniczony. Przyznanie pożyczki oraz jej wysokość nie jest uwarunkowane poziomem dochodów osiągniętych przez pożyczkobiorcę. Oznacza to, że finansowanie dostępne jest także dla małych lub młodych firm, bez zdolności lub historii kredytowej.

Pożyczkę hipoteczną oferowaną przez NOVINA S.A. może być udzielona na okres od 12 do 36 miesięcy, przy czym w indywidualnych przypadkach możliwe jest ustalenie innego okresu spłaty. Warunki spłaty mogą być dostosowane do potrzeb i propozycji pożyczkobiorcy. Możliwa jest więc zarówno spłata w miesięcznych ratach (odsetki + kapitał lub same odsetki, a kapitał na koniec), jak również spłata całości na koniec okresu pożyczki. W razie potrzeby pożyczka może być również uruchamiana w transzach.

Decyzja o udzieleniu finansowania i warunki finansowe ustalane po przeprowadzeniu analizy przedmiotu zabezpieczenia. Koszt udostępnienia finansowania (oprocentowanie i prowizja) ustalane są indywidualnie dla każdej pożyczki, w oparciu przede wszystkim o zgłoszone potrzeby pożyczkobiorcy oraz wartość przedmiotu zabezpieczenia, a także okres i kwotę pożyczki. Rozpatrzenie wniosku o udzielenie pożyczki jest bezpłatne.

Standardowe parametry pożyczki oferowanej przez Emitenta:

- finansowanie do wysokości 50 proc. wartości nieruchomości – przedmiotu zabezpieczenia;
- minimalna wysokość pożyczki 20 tys. zł; maksymalna wysokość pożyczki 500 tys. zł.

Zabezpieczeniem pożyczki może być hipoteka na nieruchomości komercyjnej (lokal handlowy, biurowiec, magazyn, działka inwestycyjna itp.) lub mieszkaniowej (dom, mieszkanie, apartament, działka budowlana). Rozpatrzone mogą być również inne rodzaje nieruchomości. Nieruchomość (zabezpieczenie) może być własnością osoby trzeciej.

Procedura ubiegania się o pożyczkę hipoteczną:

- Złożenie zapytania poprzez formularz na stronie internetowej www.pozyczkihipoteczne.eu lub e-mail.
- Rozmowa wstępna z potencjalnym pożyczkobiorcą, poprzedzająca proces analizy.
- Analiza wniosku oraz dokumentów nieruchomości (przedmiotu zabezpieczenia).
- Decyzja o przyznaniu lub odmowie przyznania pożyczki.
- Zebranie dokumentów wymaganych do zawarcia umowy pożyczki.
- Przesłanie do pożyczkobiorcy projektu umowy pożyczki wraz z harmonogramem spłaty pożyczki, uwzględniającym wszelkie koszty pożyczki.
- Ustalenie terminu zawarcia umowy pożyczki w kancelarii notarialnej.
- Zawarcie umowy pożyczki i wypłata środków w sposób wskazany przez pożyczkobiorcę.

Cała procedura oraz czas jej trwania zależy w dużej mierze od pożyczkobiorcy. Pożyczka hipoteczna może zostać uruchomiona tylko wtedy, gdy pożyczkobiorca przedstawi pełen zestaw wymaganych dokumentów. Termin przyznania i wypłaty pożyczki zamyka się najczęściej w okresie od siedmiu do czternastu dni od dnia zgłoszenia wniosku o udzielenie

pożyczki. W realiach rynkowych jest to bardzo krótki i konkurencyjny termin udostępnienia finansowania.

Informacje i dokumenty wymagane do udzielenia pożyczki zabezpieczonej na mieszkaniu:

- numer księgi wieczystej, a jeżeli nieruchomość nie ma księgi wieczystej to zaświadczenie ze spółdzielni o prawie do mieszkania;
- zaświadczenie ze spółdzielni o niezaleganiu z opłatami czynszowymi (lub kwocie zaległości);
- akt notarialny potwierdzający nabycie mieszkania.

Informacje i dokumenty wymagane do udzielenia pożyczki zabezpieczonej na budynku mieszkalnym:

- numer księgi wieczystej;
- wypis i wyrys z rejestru gruntów;
- akt notarialny potwierdzający nabycie budynku.

Informacje i dokumenty wymagane do udzielenia pożyczki zabezpieczonej na nieruchomości niezabudowanej:

- numer księgi wieczystej;
- wypis i wyrys z rejestru gruntów;
- zaświadczenie o planie zagospodarowania przestrzennego; akt notarialny potwierdzający nabycie nieruchomości.

W każdym przypadku potrzebne są przy tym zdjęcia aktualnego stanu nieruchomości (zewnątrz i wewnątrz).

Ponadto w przypadku nieruchomości nabytej na drodze darowizny bądź spadku, potrzebne może być zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o zwolnieniu z podatku od spadków i darowizn lub o jego opłaceniu. W zależności od stanu prawnego nieruchomości może zajść potrzeba dołączenia również innych dokumentów.

Treść umowy pożyczki jest każdorazowo w pełni zgodna z przepisami kodeksu prawa cywilnego. Podpisanie umowy pożyczki odbywa się przy udziale notariusza. Zabezpieczeniem

pożyczki jest zawsze hipoteka umowna, wpisywana w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości. Każdorazowo możliwe jest przy tym dokonanie wcześniejszej spłaty zaciągniętej pożyczki. Odsetki naliczane są jedynie za faktyczny okres udzielenia pożyczki.

II.6 Zespół

Zarząd

- Krzysztof Konopka – Prezes Zarządu
- Iwona Konopka – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza

- Karol Pupik – Przewodniczący Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Mariusz Ustaszewski – Członek Rady Nadzorczej – nie spełnia kryterium niezależności
- Roman Dębowski – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Hubert Skoczylas – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Jacek Łupiński – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności,

II.7 Wybór metody wyceny

Do wyceny udzielonej pożyczki przyjęto. Metodę Wartości Przyszłej (Future Value - FV) jest ona kluczowym elementem koncepcji wartości pieniądza w czasie. Pozwala na określenie, ile będzie warta w przyszłości dana kwota pieniędzy lub strumień przepływów pieniężnych (np. wpłat na lokatę), przy założeniu, że zostaną one zainwestowane lub oszczędzane i będą generować odsetki złożone.

Wzór na przyszłą wartość jednorazowej kwoty (Future Value of a Lump Sum), przy założeniu kapitalizacji odsetek raz w roku, wygląda następująco:

$$FV = PV \times (1 + r)^n$$

Gdzie:

- FV – Wartość Przyszła (Future Value),
- PV – Wartość Bieżąca (Present Value), czyli początkowa kwota inwestycji,
- r – Stopa procentowa (interest rate) na okres, wyrażona jako ułamek dziesiętny,
- n – Liczba okresów kapitalizacji.

II.8 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest umowa pożyczki gotówkowej zawartej 14 maja 2025 roku pomiędzy NOVINA Fundacja Rodzinna z siedzibą w Łomży a Novina Pozyczkihipoteczne.Eu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Limit zadłużenia został do kwoty 3 000 000,00 zł. Koszt pożyczki ustalono w wysokości **12%** w skali roku. Czas trwania pożyczki ustalono na 3 lata do 14 maja 2028 roku.

Kapitał udzielonej pożyczki na podstawie dokonanych przelewów bankowych ustalona na kwotę **2 982 500,00 zł.**

Wycena pożyczki służyć ma opłaceniu podniesionego kapitału akcyjnego NOVINA Pozyczkihipoteczne.Eu S.A. przez NOVINA Fundacja Rodzinna na dzień 27 listopada 2025 roku.

II.9 Oszacowanie wartości godziwej pożyczki

Oszacowania dokonano na podstawie:

- Modeli wartości przyszłej.

Zgodnie z powyższymi założeniami

wartość godziwa wycenianej pożyczki na dzień 26 stycznia 2026 roku

wynosi:

3 184 858,47 zł.

II.10 Wyliczenie wartości przyszłej udzielonej pożyczki

Poszczególne kwoty kapitału ustalona na podstawie rzeczywistych przelewów zostały zdyskontowane wartością przyszłą przy stopie procentowej 12%. Spółka otrzymała w 20 przelewach kwotę kapitału 2 982 500,00 zł. Na dzień 27 listopada 2025 odsetki naliczone wynoszą 202 358,47 zł.

Tabela 2 Wycena pożyczki

Lp.	Kwota	Data wpłaty	Data naliczenia odsetek	Odsetki
1	99 000,00	14.05.2025	26.01.2026	8 364,82
2	57 000,00	16.05.2025	26.01.2026	4 778,63
3	690 000,00	02.06.2025	26.01.2026	53 990,14
4	457 000,00	10.06.2025	26.01.2026	34 556,71
5	220 000,00	23.06.2025	26.01.2026	15 695,34
6	77 000,00	08.07.2025	26.01.2026	5 113,64
7	94 000,00	09.07.2025	26.01.2026	6 211,73
8	62 000,00	09.07.2025	26.01.2026	4 097,10
9	36 000,00	10.07.2025	26.01.2026	2 367,12
10	100 000,00	16.07.2025	26.01.2026	6 378,08
11	23 000,00	17.07.2025	26.01.2026	1 459,40
12	280 000,00	23.07.2025	26.01.2026	17 214,25
13	99 000,00	31.07.2025	26.01.2026	5 826,08
14	50 000,00	01.08.2025	26.01.2026	2 926,03
15	65 000,00	06.08.2025	26.01.2026	3 696,99
16	170 000,00	08.08.2025	26.01.2026	9 557,26
17	150 000,00	13.08.2025	26.01.2026	8 186,30
18	80 000,00	14.08.2025	26.01.2026	4 339,73
19	3 500,00	04.09.2025	26.01.2026	165,70
20	170 000,00	15.09.2025	26.01.2026	7 433,42
2 982 500,00				202 358,47
Razem				3 184 858,47

Całkowita wartość umowy pożyczki wynosi:

$$2\,982\,500,00 + 202\,358,47 = \underline{\underline{3\,184\,858,47\,zł.}}$$