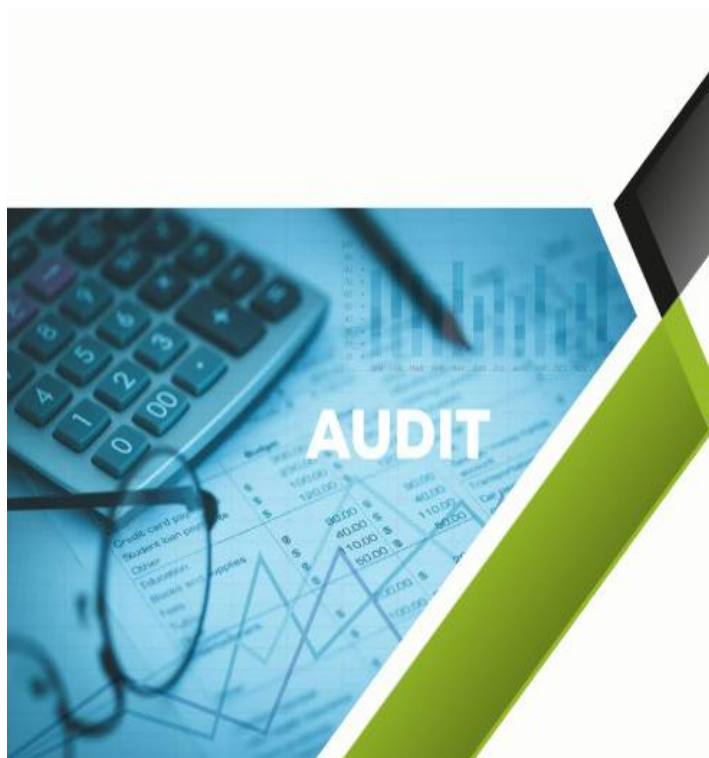




NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU
S.A. z siedzibą w Warszawie

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Sygnatura akt WA.XIII Ns-Rej.KRS 2821/26/013

Wrocław, 28 stycznia 2026 roku





Opinia niezależnego biegłego rewidenta z oceny Sprawozdania Zarządu NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU Spółka Akcyjna sporządzonego na podstawie art. 6a ust. 2,7 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 592) w zw. z art. 312 § 2 Kodeksu spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.)
w zakresie prawidłowości i rzetelności

Dla: NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU S.A. z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II nr 27, 00-867 Warszawa, KRS: 0000383435
(dalej: „Spółka”)

Podstawa i przedmiot prac

Zakres oceny

Przeprowadziliśmy prace mające na celu ocenę prawidłowości oraz rzetelności Sprawozdania Zarządu sporządzonego na podstawie art. 6a ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 592, dalej: „Ustawa o ofercie”), zgodnie z którym, w przypadku gdy wpłaty należne na poczet akcji w celu podwyższenia przez spółkę publiczną kapitału zakładowego mają zostać dokonane przez potrącenie wierzytelności spółki z tego tytułu z wierzytelnością subskrybenta względem spółki, Zarząd spółki sporządza pisemne sprawozdanie. Sprawozdanie to podlega ocenie biegłego rewidenta w zakresie jego prawdziwości i rzetelności, a w szczególności ocena biegłego rewidenta powinna dotyczyć metody i założeń wyceny przyjętych w sprawozdaniu zarządu.

Opinia jest sporządzana na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sygnatura akt: WA.XIII Ns-Rej.KRS 2821/26/013) z dnia 26 stycznia 2026 roku, doręczonego biegłemu rewidentowi w postaci elektronicznej (skan postanowienia sądu) przez przedstawiciela Spółki NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU S.A. w formie e-mailowej.

W dniu 26 stycznia 2026 roku ma się rozpocząć przyjmowanie zapisów w na Akcje Serii G Spółki (zapisy podstawowe i dodatkowe). Od tego dnia możliwe będzie dokonanie potrącenia wierzytelności Spółki z tytułu wpłaty należnej na poczet Akcji Serii G z wierzytelnością wobec Spółki.





Opis potrącanych wierzytelności na pokrycie akcji serii G

Wierzytelność względem Spółki podlegająca potrąceniu to wierzytelność podmiotu NOVINA Fundacja Rodzinna z siedzibą w Starej Łomży przy Szosie (dalej: „Subskrybent”). Wynika ona z zawartej przez Subskrybenta i Spółkę Ramowej Umowy Pożyczki z dnia 14 maja 2025 roku („Ramowa Umowa Pożyczki”) na podstawie, której Subskrybent zobowiązał się do udzielania, na wniosek Spółki, pożyczek do limitu zadłużenia nieprzekraczającego w czasie trwania Ramowej Umowy Pożyczki kwoty 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych). W oparciu o postanowienia Ramowej Umowy Pożyczki na dzień sporządzania Sprawozdania Zarządu Subskrybent udzielił Spółce pożyczki w łącznej kwocie 2.982.500,00 zł (dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych), na którą składają się kwoty pożyczek zawarte w tabeli poniżej. Wycena wierzytelności została przeprowadzona w oparciu o Metodę Wartości Przyszłej (Future Value – FV).

Przyszłą wartość wyliczono wg wzoru oraz przy założeniu kapitalizacji odsetek raz w roku:

$FV = PV \times (1+r)^n$, gdzie poszczególne symbole oznaczają, jak niżej:

FV – wartość przyszła (*future value*),

PV – wartość bieżąca (*present value*), czyli początkowa kwota inwestycji,

r – stopa procentowa (*interest rate*),

n – liczba okresów kapitalizacji.

Zgodnie z powyższym wartość godziwą wycenionej pożyczki na dzień 26 stycznia 2026 roku ustalono na kwotę 3.184.858,47 zł (trzy miliony sto osiemdziesiąt cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt osiem złotych 47/100). Wartość godziwa wierzytelności odpowiada wartości w kwocie pozostałej do zapłaty.

Wycena wartości godziwej udzielonej pożyczki przez Subskrybenta sporządzona została przez niezależnego eksperta, Pana Tomasza Mozgwę, doradcę podatkowego nr: 14230, licencjonowanego Maklera Papierów Wartościowych nr, 1903, ACCA – student: 4508832, prowadzącego działalność pod firmą Biuro Rachunkowe Corporate Finance Advisory Tomasz Mozgwa.

W dniu 17 grudnia 2025 roku, działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 9 Statutu Spółki, Zarząd Spółki podjął uchwałę Zarządu Spółki nr 1/12/2025 i postanowił o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, w ramach kapitału docelowego, o kwotę 560.389,32 zł (pięćset sześćdziesiąt tysięcy trzysta osiemdziesiąt dziewięć złotych 32/100). Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki zostanie dokonane poprzez emisję zamkniętą 4.669.911 (cztery miliony sześćset sześćdziesiąt dziewięć dziewięćset jedenaście) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 12 (dwanaście) groszy każda (Akcje Serii G). Cena emisyjna jednej Akcji Serii G została ustalona na kwotę 45 (czterdzieści pięć) groszy.

Zastosowana do określenia ilości obejmowanych akcji cena emisyjna nie przekracza limitów tej ceny określonych w wycenie wierzytelności.





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

Odpowiedzialność Zarządu

Za przygotowanie Sprawozdania Zarządu sporządzonego na podstawie art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU S.A. z siedzibą w Warszawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem była weryfikacja prawidłowości sprawozdania zarządu Spółki z wyceny wierzytelności subskrybenta wobec Wnioskodawcy, która ma zostać potrącona z wierzytelnością Wnioskodawcy o zapłatę ceny emisyjnej w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze emisji akcji Wnioskodawcy serii G, sporządzonego zgodnie z art. 6a ust. 1 Ustawy o ofercie.





Oceny dokonała i niniejszą opinię sporządziła Luiza Berg, biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 10898.

Naszą ocenę Sprawozdania Zarządu przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 620 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2024 r. poz. 1985 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 277 z późniejszymi zmianami),
- Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych (MSUA nr 3000),
- Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1035 z późniejszymi zmianami).

W szczególności ocena Sprawozdania Zarządu polegała na następujących procedurach:

- sprawdzeniu czy Sprawozdanie Zarządu zostało przygotowane zgodnie z art. 6a ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- weryfikacji metod i założeń przyjętych w Sprawozdaniu Zarządu;
- weryfikacji zgodności zapisów i danych pomiędzy dokumentami źródłowymi a Sprawozdaniem Zarządu.

Nasza ocena została zaplanowana i przeprowadzona w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że Sprawozdanie Zarządu nie zawiera istotnych zniekształceń i aby uzyskać dostateczną podstawę do wyrażenia miarodajnej opinii o tym Sprawozdaniu. Na podstawie tak wykonanej oceny stwierdzamy, że przeprowadzone przez nas czynności i uzyskane dowody stanowią wystarczającą podstawę dla wyrażenia niniejszej opinii.

Wymóg kontroli jakości

Jako firma audytorska stosujemy Krajowy Standard Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 – „Zarządzanie jakością dla firm wykonujących badania lub przeglądy sprawozdań finansowych lub zlecenia innych usług atestacyjnych lub pokrewnych” wprowadzony przez Radę Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego uchwałą nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r., który wymaga od nas zaprojektowania, wdrożenia i utrzymywania systemu zarządzania jakością, w tym polityk lub procedur dotyczących zgodności z zasadami etyki, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie regulacjami i przepisami prawa.





Wymogi etyczne, w tym niezależność

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Międzynarodowym kodeksie etyki zawodowych księgowych (w tym w Międzynarodowych standardach niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych, przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów (dalej kodeks IESBA). Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

Opinia o sprawozdaniu Zarządu

Sprawozdanie Zarządu, stosownie do postanowień art. 6a ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych zostało sporządzone w formie pisemnej zwykłej i opatrzone podpisami kwalifikowanymi.

Sprawozdanie Zarządu zawiera:

1. wskazanie tytułu prawnego, z którego wynika wierzytelność subskrybenta względem spółki oraz wartość tej wierzytelności;
2. źródło, metodę i założenia wyceny wierzytelności subskrybenta względem spółki oraz wartość godziwą tej wierzytelności;
3. liczbę i rodzaj akcji, które mają zostać opłacone w wyniku potrącenia;
4. subskrybentów, których wierzytelność względem spółki ma zostać potrącona z wierzytelnością spółki z tytułu wpłaty na akcje;
5. zmiany wartości wierzytelności subskrybenta względem spółki, zaistniałe w okresie od powstania tych wierzytelności, wraz z ich uzasadnieniem, albo pisemne oświadczenie zarządu stwierdzające niewystąpienie w tym okresie nadzwyczajnych lub nowych okoliczności wpływających na wartość tych wierzytelności.

W wyniku przeprowadzonej oceny Sprawozdania Zarządu, naszym zdaniem:

- a) Sprawozdanie Zarządu zawiera elementy określone w art. 6a ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- b) Nie stwierdzono nieprawidłowości dotyczących wyboru oraz zastosowania metod i założeń wyceny wartości godziwej wierzytelności podlegających potrąceniu z wpłatami należnymi na poczet objęcia nowej emisji akcji zwykłych na okaziciela serii G.





- c) Sprawozdanie Zarządu zostało sporządzone w sposób prawidłowy, prawdziwy i rzetelny. Jest ono zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa.

Naszą opinię należy czytać łącznie ze Sprawozdaniem Zarządu Spółki w sprawie potrącenia, sporządzonym i podpisanym dnia 21 stycznia 2026 roku.

Ograniczenie stosowania

Niniejszy dokument został przygotowany do wiadomości Zarządu Spółki na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sygnatura akt: WA.XIII Ns-Rej.KRS 2821/26/013) z dnia 26 stycznia 2026 roku.

Luiza Berg nie ponosi odpowiedzialności za efekty wykorzystania opinii przez osoby trzecie, niebędące jej adresatem oraz za skutki jakichkolwiek decyzji podjętych w oparciu o informacje zawarte w niniejszym dokumencie.



Luiza Berg, nr w rejestrze 10898

Wrocław, dnia 28 stycznia 2026 roku

