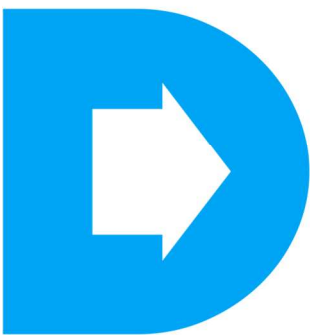




Sprawozdanie

Zarządu „Novdom” Spółka z o.o. z działalności Grupy kapitałowej
za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r.

I. Informacje ogólne

Jednostką dominującą Grupy kapitałowej jest „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 zakładowy Spółki dominującej na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosi 150.000 zł i składa się z 300 udziałów.

Udziałowcami w Spółce dominującej na dzień sporządzenia sprawozdania są:

- Maciej Sosnowski – 216 udziałów o łącznej wartości 108.000 zł
- Zbigniew Krzysztof Sosnowski – 72 udziały o łącznej wartości 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 Spółki dominującej na dzień sporządzenia półrocznego sprawozdania wchodzi:

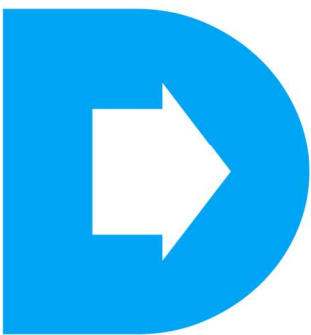
- Prezes Zarządu – Andrzej Dąbrowski
- Członek Zarządu – Maciej Sosnowski

W I półroczu 2026 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień sporządzenia półrocznego sprawozdania wchodzi:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej – Dariusz Jacek Blocher
- Członek Rady Nadzorczej – Zbigniew Krzysztof Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Kacper Sosnowski
- Członek Rady Nadzorczej – Andrzej Kopyrski

W I półroczu 2026 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.



Reprezentacja w Spółce dominującej:

Oświadczenia woli w imieniu Spółki dominującej 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 Grupy kapitałowej „Novdom” 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 ze wznoszeniem budynków
- 43. - Roboty budowlane specjalistyczne

Działalność Grupy kapitałowej „Novdom” tak jak w latach poprzednich skupiała się na realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu budynków wielorodzinnych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. Podstawowe procesy realizowane przez Grupę kapitałową 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 posprzedażowa w ramach rękojmi,
- obsługa administracyjna, księgowa i prawna.

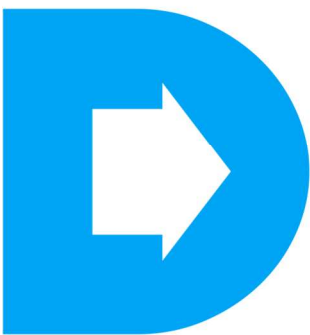
Działalność prowadzona jest na terenie dwóch województw:

1. Mazowieckiego

- Przasnysz, Ciechanów, Płońsk, Ostrołęka, Ostrów Mazowiecka, Wołomin, Grodzisk Mazowiecki.

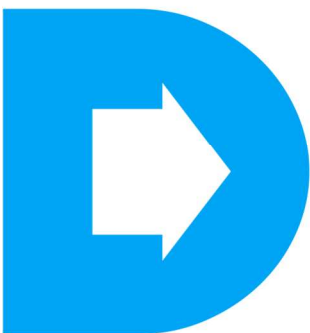
2. Warmińsko-mazurskiego

- Olsztyn, Szczytno.

**Opis organizacji Grupy kapitałowej „Novdom”:**

Wykaz spółek zależnych objętych konsolidacją na dzień 30 czerwca 2026 r.

Nazwa i forma prawna	Siedziba i adres	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów
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 14 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 15 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 16 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 17 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 18 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%



Novdom 19 sp. z o.o.	ul. Żwirki i Wigury 15B/2, 06-300 Przasnysz	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%
Novdom 20 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. Leszno 59, 06-300 Przasnysz	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	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

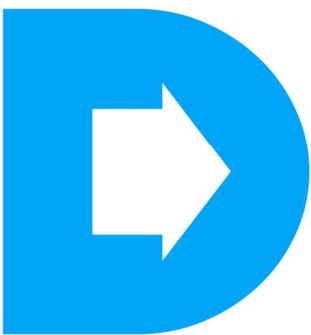
a. Budownictwo mieszkaniowe

Pierwsze półrocze 2026 roku:

Pierwszą połowę 2026 roku na rynku mieszkaniowym można określić jako okres stopniowej odbudowy aktywności inwestycyjnej po słabszym roku 2025. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego wszystkie podstawowe wskaźniki budownictwa mieszkaniowego – liczba mieszkań oddanych do użytkowania, rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń na budowę – były wyższe niż rok wcześniej. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła w marcu stopę referencyjną do 3,75%, a następnie utrzymywała ją bez zmian do końca półrocza, co przy inflacji powracającej w czerwcu w okolice celu 2,5% oznaczało stopniową, choć nadal ograniczoną poprawę warunków kredytowych. Jednocześnie utrzymująca się wysoka oferta mieszkań w największych miastach powodowała, że deweloperzy zachowywali ostrożność w decyzjach o uruchamianiu nowych inwestycji.

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego w okresie styczeń–czerwiec 2026 r. oddano do użytkowania 94,9 tys. mieszkań, tj. o 3,2% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 57,4 tys. mieszkań (wzrost o 0,7% r/r), natomiast inwestorzy indywidualni – 34,1 tys. mieszkań, tj. o 4,2% więcej. W ramach tych dwóch form budownictwa oddano 96,4% ogółu nowych mieszkań, a w pozostałych formach przekazano do użytkowania łącznie 3,4 tys. mieszkań (wobec 2,3 tys. rok wcześniej). Powierzchnia użytkowa nowo wybudowanych mieszkań wyniosła 8,5 mln m², czyli o 2,8% więcej niż przed rokiem, a przeciętna wielkość 1 mieszkania osiągnęła poziom 89,8 m². Powyższe dane potwierdzają, że w I półroczu br. odnotowano wzrost – choć umiarkowany – liczby mieszkań przekazywanych do eksploatacji. Zdecydowanie wyraźniejsza poprawa dotyczyła natomiast nowych pozwoleń na budowę.

W pierwszym półroczu br. liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wyniosła 145,1 tys. i była o 18,9% wyższa niż przed rokiem. Sami deweloperzy uzyskali decyzje obejmujące blisko 96 tys. mieszkań, tj. o 25,4% więcej w skali roku. Rozpoczęto budowę 114,6 tys. mieszkań (wzrost o 3,5% r/r), z czego deweloperzy 69,6 tys. (wzrost o 1,9% r/r), a inwestorzy indywidualni 42,1 tys. (wzrost o 3,8% r/r) – łącznie 97,5% wszystkich



rozpoczętych inwestycji. Na koniec czerwca w budowie pozostawało 858,5 tys. mieszkań, tj. o 0,6% więcej niż rok wcześniej. Liczba pozwoleń przewyższała liczbę rozpoczętych budów o ponad 30 tys., a w samym segmencie deweloperskim – 96,0 tys. pozwoleń wobec 69,6 tys. rozpoczętych budów – o 26,4 tys., czyli o blisko 38%, co świadczy o intensywnym przygotowywaniu nowych projektów przy jednoczesnym wstrzymywaniu decyzji o zaangażowaniu kapitału.

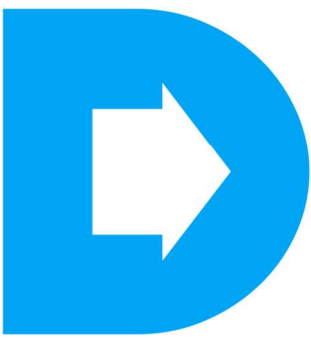
Województwo mazowieckie pozostało regionem o największej aktywności w budownictwie mieszkaniowym – zarówno pod względem mieszkań oddanych do użytkowania, jak i rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń na budowę. Po przeliczeniu na liczbę ludności przewaga Mazowsza nad Małopolską wyraźnie jednak maleje: w I półroczu na 1000 mieszkańców przypadało tam około 3,3 mieszkania oddanego do użytkowania, wobec około 2,9 w Małopolsce i około 2 w województwie śląskim.

Jednym z kluczowych czynników oddziałujących na rynek mieszkaniowy pozostawała polityka pieniężna. W marcu 2026 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe o 25 punktów bazowych – stopa referencyjna wyniosła 3,75%, lombardowa 4,25%, a depozytowa 3,25%. Na kolejnych posiedzeniach, wobec niepewności geopolitycznej i przejściowego wzrostu inflacji do 3,2% w kwietniu, Rada utrzymywała stopy bez zmian. Stawki WIBOR ustabilizowały się w okolicach 3,8–3,9%, co oznacza, że dostępność kredytów hipotecznych poprawiała się, ale wolniej, niż oczekiwali tego nabywcy.

Deweloperzy nadal ostrożnie podchodzili do uruchamiania dużych projektów. Inflacja CPI, która w czerwcu powróciła w okolice celu NBP (2,5%), w kolejnych miesiącach ponownie przyspieszyła, głównie za sprawą cen paliw, a wypowiedzi członków Rady Polityki Pieniężnej wskazują, że przestrzeń do dalszych obniżek stóp może otworzyć się dopiero w 2027 r. W tych warunkach wysoka liczba uzyskanych pozwoleń pełni funkcję zapasu przygotowanych projektów, które można uruchomić po wyraźniejszym ożywieniu popytu.

Istotnym sygnałem dla branży deweloperskiej pozostaje zmiana struktury portfela nabywców. Wobec ograniczonej dostępności kredytu rośnie udział transakcji gotówkowych oraz zakupów o charakterze inwestycyjnym – nieruchomości mieszkalne coraz częściej znajdują się w spektrum zainteresowań inwestorów lokujących swoje nadwyżki finansowe w mieszkaniach, które później trafiają na rynek najmu. Z drugiej strony godne uwagi są też preferencje i przekonania młodego pokolenia, które niekoniecznie może być tak przywiązane do własności jak ich rodzice, więc popyt z tego segmentu rynku może być słabszy.

Ważną kwestią pozostaje wsparcie publiczne dla budownictwa społecznego i komunalnego. Efekty tych programów są już widoczne w statystyce – w pozostałych formach budownictwa (komunalnym, społecznym czynszowym, spółdzielczym i zakładowym) oddano w I półroczu 2026 r. do użytkowania



3,4 tys. mieszkań wobec 2,3 tys. rok wcześniej, choć segment ten nadal odpowiada za 3,6% ogółu nowych mieszkań.

Prognozy:

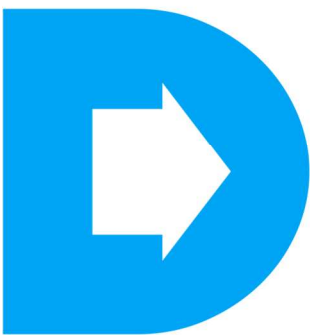
Scenariusz bazowy na drugą połowę roku zakłada dalszy umiarkowany wzrost aktywności w budownictwie mieszkaniowym. Najwyższa od kilku lat liczba pozwoleń wydanych w I półroczu – dodatkowo podbita przez zmiany regulacyjne, tj. nowe warunki techniczne obowiązujące od 20 września 2026 r., wygaśnięcie specustawy mieszkaniowej z końcem sierpnia 2026 r. oraz lukę planistyczną w gminach bez uchwalonego planu ogólnego – powinna przełożyć się na większą podaż mieszkań w kolejnych kwartałach, jednak z opóźnieniem, ponieważ pozwolenie zachowuje ważność trzy lata. Ceny najprawdopodobniej pozostaną stabilne lub będą rosły w umiarkowanym tempie, przy dalszym różnicowaniu się rynków lokalnych.

Coraz wyraźniej różnicuje się także geografia popytu. Rynki podmiejskie oraz miasta średniej wielkości są atrakcyjne dla deweloperów pod względem dostępności gruntów pod zabudowę. Największy popyt występuje na obszarach dobrze skomunikowanych (m.in. w pobliżu stacji i przystanków kolejowych). Ważny jest również dobry dostęp do usług i edukacji. Nabywcy wybierają takie lokalizacje ze względu na niższe koszty życia oraz często lepszy dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Trendowi temu sprzyja również rozpowszechnienie się modelu pracy zdalnej i hybrydowej.

Wnioski:

Druga połowa 2026 roku przyniesie dalsze dostosowanie rynku mieszkaniowego do zmieniających się warunków gospodarczych. Utrzymanie stóp procentowych na poziomie 3,75% przy inflacji w pobliżu celu powinno stopniowo poprawiać zdolność kredytową nabywców, jednak skala tej poprawy pozostanie ograniczona, dopóki Rada Polityki Pieniężnej nie wznowi cyklu obniżek. Deweloperzy pozostają ostrożni, co – mimo tak wysokiej liczby pozwoleń – może skutkować umiarkowaną liczbą faktycznie uruchamianych inwestycji w najbliższych miesiącach.

Utrzymująca się różnica między liczbą wydanych pozwoleń a liczbą rozpoczętych budów oznacza, że przyszła podaż mieszkań jest przygotowana, ale jej uruchomienie zależy od popytu. Jeśli ożywienie sprzedaży się utrwali, w perspektywie 1–2 lat możliwe są ponowne wzrosty cen nieruchomości, szczególnie w miastach, w których kurczy się oferta mieszkań z segmentu popularnego. Tempo wzrostu cen pozostaje jednak umiarkowane – według danych NBP średnia cena transakcyjna na rynku pierwotnym w siedmiu największych miastach wyniosła w I kwartale 2026 r. 14 245 zł/m² i była o 0,3% niższa niż rok wcześniej.

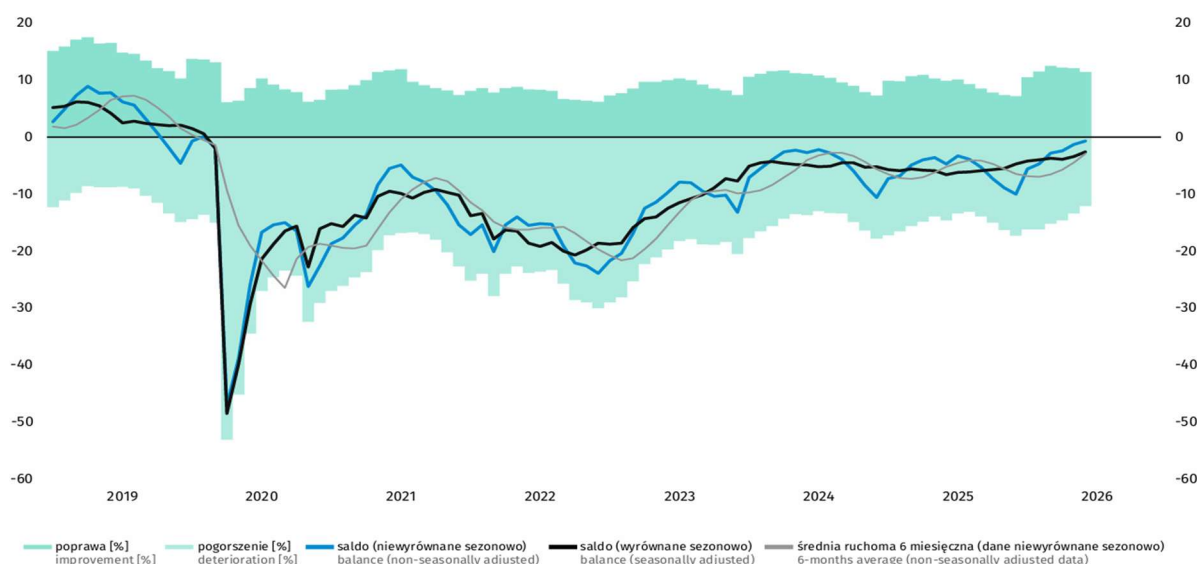


Podsumowując, rynek mieszkaniowy w Polsce w pierwszym półroczu 2026 roku znalazł się w fazie stopniowej odbudowy: podaż i aktywność inwestycyjna wzrosły, ceny transakcyjne ustabilizowały się, a rynek wyraźnie się zróżnicował – duże aglomeracje korygowały, natomiast miasta średniej wielkości notowały wzrosty. Deweloperzy działają przy tym zachowawczo, gromadząc pozwolenia i czekając na trwalsze ożywienie popytu kredytowego.

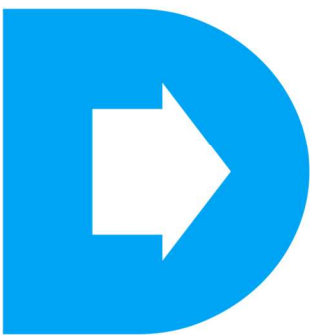
b. Sytuacja w I półroczu 2026 roku na rynku budowlanym

Koniunktura w branży:

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie (dane niewyrównane sezonowo) poprawiał się przez cały II kwartał – według opracowań branżowych opartych na danych GUS wyniósł -2,4 w kwietniu, -1,3 w maju i -0,7 w czerwcu. Oceny przedsiębiorstw pozostawały zatem lekko negatywne, ale dystans do poziomu neutralnego wyraźnie się zmniejszał. Na koniec czerwca bieżący portfel zamówień był nadal oceniany niekorzystnie, natomiast oczekiwania dotyczące portfela na kolejne miesiące były już nieznacznie pozytywne. Poniższy wykres prezentuje pierwsze półrocze br. ogólnego klimatu koniunktury (NSA) na tle ostatnich 7 lat:



Źródło: GUS Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach – czerwiec 2026 r.



Tablica 1. Wskaźniki ogólnego klimatu koniunktury według rodzaju działalności

WYSZCZEGÓLNIENIE SPECIFICATION		Analogiczny miesiąc ubiegłego roku Corresponding month of previous year	Ubiegły miesiąc Previous month	Bieżący miesiąc Current month	Różnica miesięczna Monthly difference	Różnica roczna Yearly difference
Budownictwo Construction 	OGÓŁEM TOTAL	-4,7	-1,3	-0,7	0,6	4,0
	mikro micro	-7,8	-0,2	0,7	0,9	8,5
	małe small	-3,8	-2,2	-1,0	1,2	2,8
	średnie medium	-0,6	0,7	-0,7	-1,4	-0,1
	duże large	2,6	6,5	3,3	-3,2	0,7

Źródło: GUS Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach – czerwiec 2026 r.

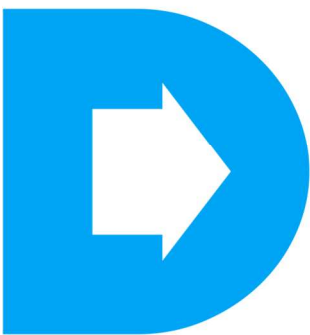
Ceny materiałów, zlecenia:

W pierwszym półroczu 2026 roku, według danych Grupy PSB Handel S.A., ogólny poziom cen materiałów budowlanych wzrósł o 1,1% r/r, przy czym w samym czerwcu dynamika przyspieszyła do 3,5% r/r. Oznacza to koniec blisko dwuletniego okresu stabilizacji i spadków cen. Największe podwyżki dotyczyły płyt OSB i drewna (+11%) oraz materiałów do izolacji termicznych (+5%); w samym czerwcu najmocniej podrożały izolacje termiczne i wodochronne (odpowiednio o 14% i 10%). Obniżki, rzędu około 2%, objęły m.in. materiały wykończeniowe, wyposażenie i AGD oraz cement i wapno. Po stronie zleceń produkcja budowlano-montażowa w skali całego półrocza była o 2,9% niższa niż rok wcześniej, ale w samym czerwcu wzrosła o 5,2% r/r, przy bardzo dynamicznym wzroście robót inżynierskich (+18,7% r/r), napędzanym portfelem inwestycji drogowych i kolejowych.

Zatrudnienie i płace:

Rynek pracy w budownictwie pozostawał w I półroczu 2026 r. pod presją kosztową. Zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było o 1,1% niższe niż rok wcześniej, natomiast wynagrodzenia nadal rosły – najwyższe przeciętne płace w budownictwie odnotowano w województwie mazowieckim (10 518 zł). Według badań koniunktury GUS koszty zatrudnienia pozostawały główną barierą działalności przedsiębiorstw budowlanych, wyprzedzając wysokie obciążenia na rzecz budżetu oraz koszty materiałów. Można zatem przyjąć, że w warunkach ograniczonej dynamiki produkcji firmom budowlanym nie będzie łatwo sfinansować dalszego wzrostu wynagrodzeń.

W raporcie „Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach – czerwiec 2026 r.” GUS publikuje badanie, które obrazuje nastroje panujące w branży budowlanej w czerwcu 2026 r. w kontekście planowanego zatrudnienia i wynagrodzeń.

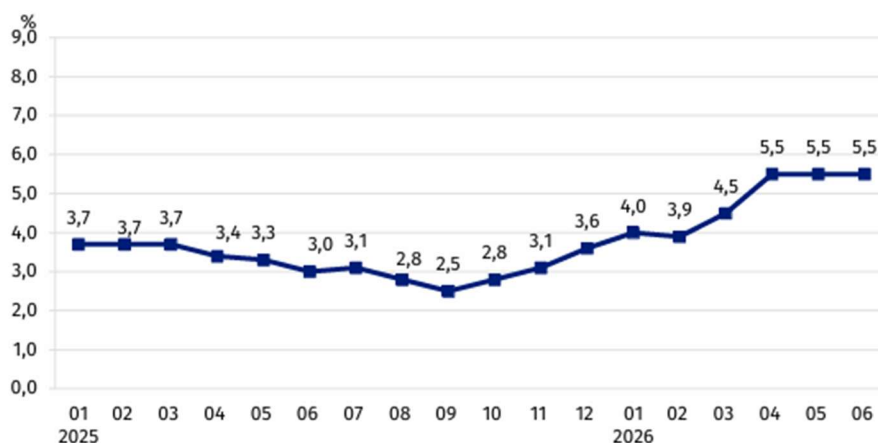


Z badania wynika, że zdecydowana większość firm budowlanych planuje utrzymanie dotychczasowego poziomu zatrudnienia – zarówno pracowników łatwych, jak i trudnych do zastąpienia. Jako czynniki, które w największym stopniu wpłyną na poziom wynagrodzeń w ciągu najbliższych miesięcy, pracodawcy wskazują przede wszystkim sytuację finansową firmy oraz konieczność utrzymania realnej wartości wynagrodzeń. Warto przy tym zauważyć, że według marcowego szybkiego monitoringu NBP średnia planowana podwyżka wynagrodzeń w przedsiębiorstwach obniżyła się do 4,4%, co jest najniższym poziomem od ponad dziesięciu lat.

Ceny produkcji budowlano-montażowej:

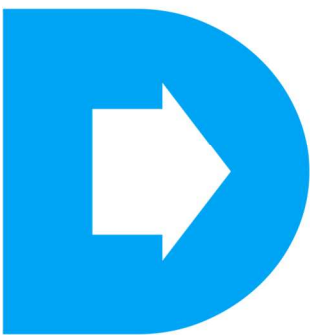
Ceny produkcji budowlano-montażowej rosły w I półroczu 2026 r. wyraźnie szybciej niż ceny materiałów. Według wstępnych danych GUS w czerwcu 2026 r. były one o 5,5% wyższe niż w analogicznym miesiącu poprzedniego roku i o 0,2% wyższe niż w maju 2026 r. W ujęciu rocznym najmocniej zdrożały roboty budowlane specjalistyczne (o 6,5%), natomiast ceny budowy budynków oraz budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej wzrosły po 5,1%. Poniższy wykres przedstawia, jak ceny produkcji budowlano-montażowej zmieniały się w kolejnych okresach.

Wykres 1. Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w latach 2025-2026 w porównaniu z poprzednim okresem



W czerwcu 2026 r. wzrost cen produkcji budowlano-montażowej w skali roku wyniósł 5,5%

Na wysokość cen materiałów budowlanych wpływa wiele czynników. W dużej mierze zależy ona od aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym. Nie bez znaczenia jest także inflacja, sytuacja na rynku surowców i polityka gospodarcza, ale też wpływ sezonowości. Warto również zauważyć, że podwyżki cen materiałów budowlanych mają bezpośredni wpływ na wzrost cen gotowych mieszkań, co stanowi ważny czynnik dla potencjalnych nabywców.



Współpraca z wykonawcami

Grupa kapitałowa realizuje projekty deweloperskie w dwóch trybach:

- a) Construction Management – w którym Grupa kapitałowa sama organizuje proces realizacji projektu współpracując z wieloma wykonawcami i jednocześnie pilnuje realizacji budżetu całego przedsięwzięcia,
- b) Generalny Wykonawca – w którym Grupa kapitałowa zleca realizację projektu deweloperskiego jednemu generalnemu wykonawcy, który we własnym zakresie realizuje projekt za wynagrodzenie z góry określone w kontrakcie.

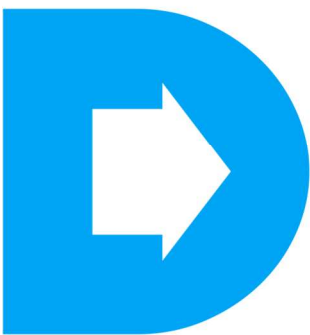
Poniżej lista kluczowych firm wykonawczych, z którymi Spółka realizuje inwestycje deweloperskie:

Lp.	Wykonawca	Nazwa inwestycji
1	Novdom Construction	Przasnysz – Botaników EF; Płońsk – Osiedle O2 II, Szczytno – Sonata F, Ostrołęka – Forte Piano AB, CD; Olsztyn – Dwa Jeziora AB, CD; Wołomin – Stacja Wołomin; Grodzisk Mazowiecki – Stacja Grodzisk A, B
2	STE Capital	Olsztyn - Macadamia

II.3. Projekty deweloperskie Grupy kapitałowej w realizacji

W I półroczu 2026 r. Grupa kapitałowa kończyła, prowadziła lub rozpoczęła następujące inwestycje:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Płońsk	Osiedle O2 II	137	6 772
Olsztyn	Os. Dwa Jeziora AB	56	2 532
Olsztyn	Os. Dwa Jeziora CD	46	2 091
Olsztyn	Apartamenty Macadamia	43	2 147
Szczytno	Apartamenty Sonata F	44	2 305
Przasnysz	Os. Botaników EF	60	3 158
Ostrołęka	Os. Forte Piano AB	149	7 038
Ostrołęka	Os. Forte Piano CD	107	5 393
Wołomin	Stacja Wołomin ABC	152	7 620
Grodzisk Mazowiecki	Stacja Grodzisk A	57	2 802
Grodzisk Mazowiecki	Stacja Grodzisk B	49	2 031
	Razem:	900	43 889

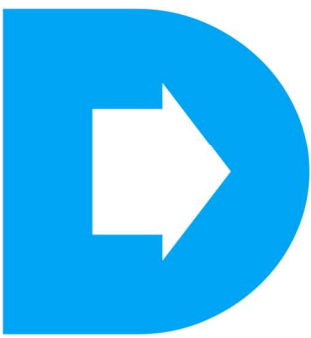


Realizacja umów wynikających z zamówień publicznych:

Miasto	Nazwa Inwestycji	Termin zakończenia
Biskupiec	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (28-rodzinnego) na dz. nr 718/1 obręb 3 m. Biskupiec wraz z miejscami parkingowymi	09.2026
Skarżyn	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Skarżynie, gm. Płońsk	12.2026
Olsztyn	Rozbudowa budynku przychodni okulistycznej wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Budowlanej 3A w Olsztynie	09.2026
Nidzica	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniem terenu w Nidzicy przy ul. Wyborskiej	12.2027

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

Miasto	Nazwa Inwestycji	Liczba mieszkań	Ilość PUM
Ciechanów	Os. Platanove	70	3 423
Grodzisk Mazowiecki	Os. Bairda	93	4 741
Olsztyn	Os. Dwa Jeziora EFGH	78	4 172
Olsztyn	Os. Dwa Jeziora IJ	62	3 000
Ostrołęka	Os. Forte Piano EF	65	3 158
Ostrołęka	Os. Forte Piano GH	103	4 947
Ostrołęka	Os. Forte Piano IJ	144	6 865
Ostrołęka	Os. Forte Piano MN	100	4 949
Ostrołęka	Os. Forte Piano OL	138	6 633
Ostrów Mazowiecka	Os. Miodowe	88	4 440
Przasnysz	Os. Lotników A	64	2 954
Przasnysz	Os. Lotników B	65	3 056
	Razem:	1 070	52 338



II.5. Cele, strategia i czynniki ryzyka

Zarząd Spółki zakończył działania budowania spójnej i jasnej strategii firmy. W strategii uwzględniona została sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym w I półroczu 2026 r.

Strategia firmy ma za zadanie pomóc nam podjąć działania umożliwiające wdrożenie innowacyjnych rozwiązań, które pozwolą odpowiedzieć na pojawiające się wyzwania czy też na sygnały płynące z otoczenia, które kształtują firmę. W 2026 roku rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostaje atrakcyjny, ale pełen wyzwań. Deweloperzy muszą funkcjonować w warunkach rosnących kosztów, dużej zmienności regulacyjnej oraz zmieniających się oczekiwań klientów i inwestorów. Sukces rynkowy zależy dziś nie tylko od lokalizacji i ceny, ale również od umiejętności zarządzania ryzykiem, elastyczności operacyjnej i zdolności do szybkiego reagowania na zmieniające się otoczenie gospodarcze i prawne.

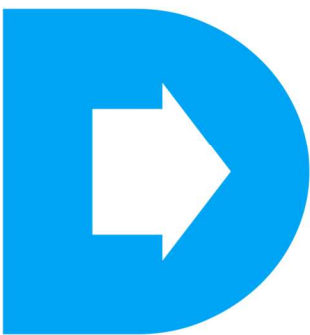
W badanym okresie Spółka nadal podtrzymywała identyfikację rozwój i doskonalenie wewnętrznych procesów oraz budowanie zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów. Działania te miały miejsce zarówno w obszarze przygotowania i zarządzania projektami oraz ich realizacji jak też w obszarze planowania i realizowania sprzedaży. Celem tych działań było dążenie do wewnętrznej doskonałości i efektywności w kooperacji pomiędzy tymi obszarami firmy. Sukces na tym polu zdecydowanie ułatwia dostarczanie w czasie rzeczywistym spójnych i wiarygodnych danych, które są niezbędne do podejmowania przez Zarząd strategicznie kluczowych decyzji.

Zarząd analizuje nowe rynki i segmenty produktowe (apartamenty na wynajem, parki handlowe, rynek magazynowy Self Storage), jednocześnie cały czas skupia się na rozwoju na rynkach, na których Spółka już działa i jest rozpoznawalna. Kontynuowany jest również rozwój od strony administracyjnej, IT, prawnej oraz personalnej.

Na podstawie analiz finansowych i perspektywy konieczności finansowania części inwestycji z kredytów deweloperskich Zarząd kontynuuje prowadzenie poszczególnych inwestycji za pośrednictwem Spółek celowych.

Mocne strony:

- ugruntowana pozycja, rozpoznawalna marka na rynkach, na których Spółka jest już obecna
- dobra opinia wśród klientów, firma jest postrzegana jako deweloper realizujący inwestycje o standardzie wyższym niż konkurencja
- duży odsetek klientów korzystających z oferty kilkakrotnie
- duże zaplecze sprzedażowe i marketingowe
- zdolność do pozyskiwania specjalistów
- grupa kapitałowa właścicielska dająca możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych
- zabezpieczone grunty pod projekty na kolejne lata



- sprawnie funkcjonujące wewnętrzne procesy w spółce związane z pozyskiwaniem, przygotowaniem i realizacją inwestycji
- partnerskie relacje z władzami miast, w których obecna jest Spółka

Słabe strony:

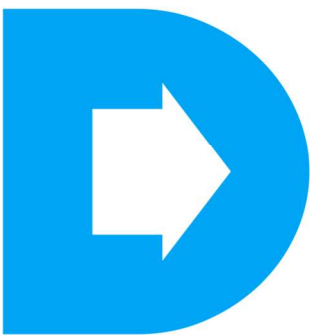
- trudność w zbudowaniu wizerunku na nowych rynkach
- ograniczona ilość środków własnych

Szanse:

- nawiązanie współpracy z dużymi wykonawcami o ugruntowanej pozycji
- poszukiwanie innowacyjnych sposobów na ograniczenie kosztów budowy
- wprowadzenie nowych usług i funkcji towarzyszących do zabudowy mieszkaniowej (nowe technologie, przestrzenie rekreacyjne)
- praca nad wizerunkiem firmy jako pracodawcy
- pozyskanie dofinansowań na wybrane obszary działalności

Zagrożenia:

- załamanie rynku spowodowane sytuacją geopolityczną – regiony graniczące z Białorusią i rosyjskim obwodem kaliningradzkim.
- duża konkurencja lokalnych deweloperów, pojawianie się nowych, bardziej agresywnych konkurentów
- ograniczony bank ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach
- wyczerpanie chłonności rynków, na których Spółka jest obecna - zmieniające się preferencje klientów i tendencje rynkowe
- ponowny wzrost kosztów realizacji – po blisko dwóch latach stabilizacji ceny materiałów budowlanych wróciły na ścieżkę wzrostu (o 1,1% r/r w I półroczu 2026 r. i o 3,5% r/r w samym czerwcu), a ceny produkcji budowlano-montażowej rosły wyraźnie szybciej (o 5,5% r/r w czerwcu 2026 r.)
- ograniczona dostępność kredytów hipotecznych – stopa referencyjna NBP od marca 2026 r. pozostaje na poziomie 3,75%, a wypowiedzi członków Rady Polityki Pieniężnej wskazują na możliwe odsunięcie kolejnych obniżek na 2027 r.
- zmiany regulacyjne: nowe warunki techniczne obowiązujące od 20 września 2026 r., wygaśnięcie specustawy mieszkaniowej z końcem sierpnia 2026 r. oraz luka planistyczna w gminach bez uchwalonego planu ogólnego
- utrzymująca się wysoka oferta mieszkań w największych miastach i presja na marże – ceny transakcyjne na rynku pierwotnym pozostają stabilne (14 245 zł/m² w I kwartale 2026 r., o 0,3% niżej r/r) przy rosnących kosztach realizacji
- rosnące koszty pracy, wskazywane przez przedsiębiorstwa budowlane jako główna bariera prowadzenia działalności



III. Zasoby

1. Zasoby kadrowe

Zatrudnienie

Liczba zatrudnionych na podstawie umów o pracę w Grupie Kapitałowej na dzień 30.06.2026 r. wynosiła 94 osoby (I p. 2025: 63,4). Struktura zatrudnienia w poszczególnych działach kształtowała się następująco:

Pion	Ilość osób
Pion Zarządczy	4
Pion Generalny	8
Pion Rozwoju	12
Pion Sprzedaży	17
Pion Finansowy	5
Pion Wsparcia	11
Pion Zarządu (Novdom Construction)	9,5
Pion Realizacji (Novdom Construction)	27,5
Razem	94

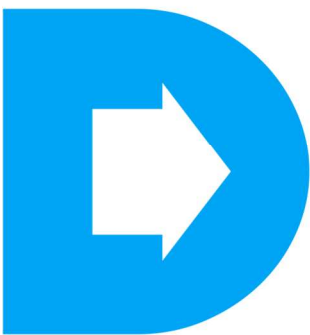
Kształcenie i rozwój personelu

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 zgłaszanych przez poszczególne komórki organizacyjne firmy.

2. Środki trwałe

Grupa kapitałowa „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 30.06.2026	Stan na 30.06.2025
Rzeczowe aktywa trwałe	3 481,7	3 769,2
1. Środki trwałe	2 806,7	2 992,3



a) grunty	22,5	22,5
b) budynki	744,3	769,5
c) urządzenia i maszyny	219,3	1,4
d) środki transportu	1 549,0	1 898,5
e) inne środki trwałe	271,5	300,4
2. Środki trwałe w budowie	675,0	776,9
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,0	0,0

3. Zasoby finansowe

Zasoby finansowe Grupy kapitałowej „Novdom” obejmują zarówno środki własne, jak i zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów. Poziom finansowania zewnętrznego jest na bieżąco elastycznie dostosowywany do faktycznych potrzeb Grupy.

Instrumenty finansowe w zakresie zarządzania ryzykiem

Grupa kapitałowa „Novdom” nie stosowała żadnych instrumentów finansowych w tym obszarze.

Relacje z interesariuszami

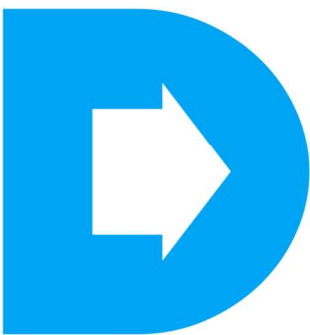
Budowanie trwałych relacji z interesariuszami stanowi istotny element prowadzenia działalności przez Grupę kapitałową jako odpowiedzialną organizację.

Zarząd Spółki dominującej kładzie duży nacisk na utrzymanie jak najlepszych relacji z partnerami – zarówno świadczącymi usługi, jak i realizującymi dostawę materiałów – kierując się zasadą, że współpraca buduje wartość.

Do grona głównych partnerów Grupy kapitałowej należą STE Capital oraz Novdom Construction Sp. z o.o. W 2026 roku Grupa kapitałowa zakończy realizację prac z dotychczasowymi wykonawcami w zakresie wynikającym z zawartych umów, natomiast nowe projekty będzie prowadzić we współpracy z powiązaną spółką wykonawczą Novdom Construction Sp. z o.o.

Misja Grupy kapitałowej: zmieniamy miasta, tworzymy lepszą przestrzeń do życia, wyznaczając trendy oraz zapewniamy różnorodność w ramach standardu.

Wizja Grupy kapitałowej: jesteśmy wśród liderów rynku deweloperskiego w Polsce i marką pierwszego wyboru; doskonałość operacyjna stanowi fundament naszego rozwoju, a Grupa konsekwentnie wchodzi na nowe rynki.



Wynik finansowy

W okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. Grupa kapitałowa „Novdom” uzyskała przychody ogółem w wysokości 69 346 458,04 zł oraz poniosła koszty ogółem w kwocie 64 980 735,13 zł, a zysk netto zamknął się w kwocie 3 343 151,35 zł.

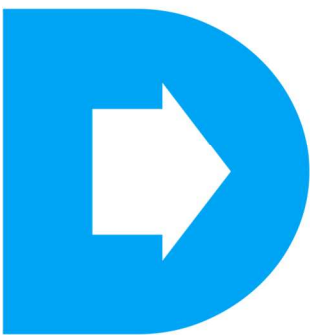
W drugiej połowie roku Grupa kapitałowa spodziewa się stabilizacji cen, a ewentualne obniżki stóp procentowych mogą korzystnie wpłynąć na popyt w ostatnich miesiącach roku, co powinno umożliwić utrzymanie dobrych wyników finansowych oraz dalsze planowanie inwestycji w kolejnych latach. Grupa przygotowuje uruchomienie nowych projektów inwestycyjnych w miejscach tych, które są na ukończeniu, a które od samego początku cieszyły się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Solidna kondycja finansowa, silna pozycja rynkowa, rozpoznawalna marka oraz wieloletnie doświadczenie Grupy kapitałowej dają podstawy do planowania kolejnych inwestycji zarówno na dotychczasowych, jak i na nowych rynkach.

a) Struktura przychodów

L.p.	Rodzaj przychodów	Kwota zł
I.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	67 156 681,23
	1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	67 156 681,23
	2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
II.	Pozostałe przychody operacyjne	2 151 077,43
III.	Przychody finansowe	38 699,38
	Razem	69 346 458,04

b) Struktura kosztów

L.p.	Rodzaj kosztów	Kwota zł
I.	Koszty sprzedanych produktów, towarów	54 535 614,70
	1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	54 535 614,70
	2. Wartość sprzedanych towarów	
II.	Koszty działalności operacyjnej	8 152 156,21
	1. Koszty sprzedaży	3 428 949,63
	2. Koszty ogólnego zarządu	4 723 206,58
III.	Pozostałe koszty operacyjne	946 415,80
IV.	Koszty finansowe	1 346 548,42
	Razem	64 980 735,13



IV. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa

1. Sytuacja majątkowa

Analiza bilansu – pionowa

Wskaźnik struktury	Sposób obliczenia	30.06.2026	30.06.2025
Aktywów trwałych	Aktywa trwałe / Aktywa ogółem	6,65%	6,12%
Aktywów obrotowych	Aktywa obrotowe / Aktywa ogółem	93,35%	93,88%
Zapasy	Zapasy / Aktywa ogółem	72,30%	74,58%
Należności	Należności krótk./ Aktywa ogółem	7,06%	6,88%
Kapitału własnego	Kapitały własne / Pasywa ogółem	26,35%	30,38%
Zobowiązania i rezerwy	Zobowiązania i rezerwy / Pasywa ogółem	73,65%	69,62%

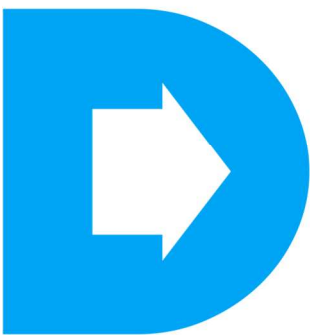
Grupa kapitałowa „Novdom” w ramach prowadzonej działalności developerskiej korzysta w głównej mierze z aktywów obrotowych, które wynoszą niespełna 93,4% aktywów ogółem. Pozostałe 6,6% to aktywa trwałe w postaci inwestycji długoterminowych, pomieszczeń biurowych oraz środków transportowych.

Na dzień niniejszej analizy kapitały własne stanowią udział w pasywach ogółem w wysokości 26,35% (tj. 63mln PLN) Jest to poziom, który należy interpretować jako wysoką niezależność finansową Grupy „Novdom” i stosunkowo duże zabezpieczenie spłaty zadłużenia. Pozostałe 73,65% to głównie zobowiązania krótkoterminowe, w tym zaliczki otrzymane od klientów w ramach sprzedanych mieszkań.

2. Sytuacja finansowa

Wskaźniki płynności kształtowały się następująco:

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2026	30.06.2025
Płynność finansowa I stopnia	Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,71	1,87
Płynność finansowa II stopnia	Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / Zobowiązania krótkoterminowe	0,35	0,36
Płynność finansowa III stopnia	Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,22	0,21



Płynność I stopnia (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) obniżyła się z 1,87 do 1,71, płynność II stopnia pozostała praktycznie bez zmian (0,354 wobec 0,357), a płynność III stopnia (gotówkowa) wzrosła z 0,211 do 0,216. Aktywa obrotowe nadal z nadwyżką (1,7x) pokrywają zobowiązania krótkoterminowe, a stan środków pieniężnych wzrósł do 28,2 mln zł z 22,7 mln zł. Spadek wskaźnika I stopnia wynika z szybszego wzrostu zobowiązań krótkoterminowych (+22,9 mln zł, głównie zaliczki od nabywców) niż aktywów obrotowych (+22,1 mln zł przy wyższej bazie).

Zarząd zakłada, że w dalszym ciągu większość inwestycji zostanie sfinansowana z własnych środków pochodzących z usługowej działalności Spółki.

3. Sytuacja dochodowa

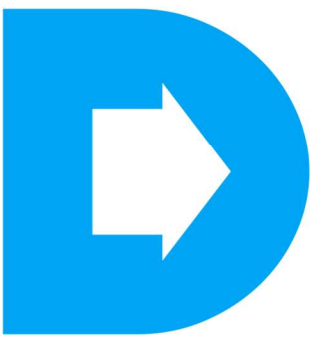
Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2026	30.06.2025
Rentowność majątku (ROA)	Wynik netto / Aktywa ogółem	1,40%	3,18%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	Wynik finansowy netto / Kapitały własne	5,31%	10,47%
Rentowność netto sprzedaży (ROS)	Wynik finansowy netto / Przychody ze sprzedaży	4,98%	7,97%

4. Zadłużenie

Wskaźnik	Sposób obliczenia	30.06.2026	30.06.2025
Zadłużenie ogółem	Zobowiązania długoterminowe oraz krótkoterminowe / Aktywa ogółem	70,55%	68,11%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia kapitałami własnymi	Kapitały własne / Zobowiązania ogółem	37,35%	44,61%

W kontekście wyraźnego wzrostu aktywów i zobowiązań ogółem Grupy „Novdom” (głównie z tyt. otrzymanych od Klientów zaliczek na poczet budowanych i wybudowanych mieszkań) zmianę poziomu zadłużenia o 2,44 % w badanym okresie można interpretować jako nieistotną.

Poziom pokrycia zobowiązań kapitałami własnymi jest niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego o 7,26% jednak nadal jest to poziom bardzo wysoki z punktu widzenia wypłacalności firmy.



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

Zdolność Emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji zależy od szeregu zmiennych, z których wiele jest niezależnych od samego Emitenta. Kluczowe znaczenie mają zarówno czynniki rynkowe, jak i wewnętrzne – takie jak struktura finansowania, efektywność operacyjna oraz zdolność do zarządzania projektami i ryzykiem.

I półrocze 2026 r. było w dużej mierze okresem odbudowywania się po negatywnych zdarzeniach z lat poprzednich, skutkujących ogólnym spowolnieniem gospodarczym na rynku i odczuwalną w branży niepewnością co do dalszego rozwoju zdarzeń.

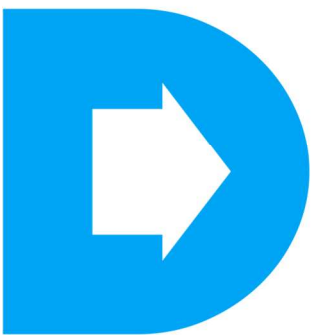
Wyniki osiągnięte przez Novdom w I półroczu 2026 r. wskazują, że Spółka skutecznie poradziła sobie z trudnym okresem, choć warunki rynkowe nadal stanowią wyzwanie dla branży.

Do istotnych elementów sukcesu w branży deweloperskiej zaliczamy przede wszystkim zaufanie klientów. Działalność deweloperska wymaga sprawnego zarządzania projektami inwestycyjnymi. Efektywność zarządzania ma bezpośredni wpływ na terminowość realizacji inwestycji oraz stabilność finansową Emitenta.

Spółka ma pełną 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 zespołu wysokiej klasy specjalistów i menedżerów, opracowuje narzędzia controllingowe dla jeszcze lepszej kontroli procesów operacyjnych oraz szczegółowych analiz w fazie pre-deweloperskiej. Dokładnie analizuje rynek pod kątem 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, co skutkuje wzrostem kosztów robocizny.

Ryzyko rynkowe – zmiana sytuacji gospodarczej bezpośrednio wpływa 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, którą



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, począwszy 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 pozostaje utrzymywanie się stóp procentowych na podwyższonym poziomie – stopa referencyjna NBP od marca 2026 r. wynosi 3,75%, a przestrzeń do dalszych obniżek może otworzyć się dopiero w 2027 r., co utrzymuje wysoki koszt obsługi długu.

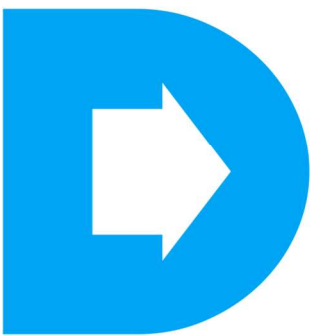
VI Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy kapitałowej

I półrocze 2026 upłynęło pod znakiem stopniowej odbudowy rynku. Pozytywnym sygnałem była marcowa obniżka stóp procentowych do poziomu 3,75%, która poprawiła warunki finansowania zakupu mieszkania, choć wobec utrzymania stóp bez zmian w kolejnych miesiącach jej wpływ na dostępność kredytu pozostał ograniczony.

VII Podsumowanie okresu sprawozdawczego

Za I półrocze 2026 r. Grupa kapitałowa osiągnęła przychody ogółem w wysokości 69 346 458,04 zł przy kosztach ogółem 64 980 735,13 zł, co dało zysk brutto 4 365 722,91 zł i zysk netto 3 343 151,35 zł. Przychody ogółem były niższe o 20,7% niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (87 442 149,14 zł w I półroczu 2025 r.), przy czym przychody netto ze sprzedaży zmniejszyły się z 85 435 379,20 zł do 67 156 681,23 zł, a zysk netto z 6 809 639,05 zł do 3 343 151,35 zł. Spadek ten wynika przede wszystkim z mniejszej liczby aktów notarialnych przenoszących własność lokali na nabywców, zawartych w I półroczu 2026 r. Przychody ze sprzedaży lokali są rozpoznawane z chwilą przeniesienia własności, a terminy zawierania aktów notarialnych, uzależnione m.in. od harmonogramu realizacji i odbioru poszczególnych inwestycji, rozkładają się nierównomiernie w czasie. W konsekwencji wyniki osiągane w poszczególnych okresach śródrocznych mogą się istotnie różnić i nie odzwierciedlają w pełni wyniku całorocznego. Zarząd zakłada, że w II półroczu 2026 r., wraz z zawarciem kolejnych aktów notarialnych, Grupa kapitałowa nadrobi niższy wynik osiągnięty w pierwszej połowie roku.

Struktura bilansu odzwierciedla charakter działalności deweloperskiej – aktywa obrotowe stanowią 93,35% aktywów ogółem (wobec 93,88% rok wcześniej), przy czym udział zapasów obniżył się z 74,58% do 72,30%. Kapitały własne stanowią 26,35% pasywów (ok. 63 mln zł) wobec 30,38% rok wcześniej, a zobowiązania i rezerwy 73,65% wobec 69,62%, przy czym ich znaczną część stanowią zaliczki otrzymane od nabywców lokali, które zostaną rozpoznane jako przychód po zawarciu aktów



notarialnych. Wskaźnik płynności I stopnia obniżył się z 1,87 do 1,71, płynność II stopnia pozostała praktycznie bez zmian (0,354 wobec 0,357), natomiast płynność gotówkowa wzrosła z 0,211 do 0,216, przy wzroście stanu środków pieniężnych z 22,7 mln zł do 28,2 mln zł. Aktywa obrotowe nadal z nadwyżką pokrywają zobowiązania krótkoterminowe, co świadczy o dobrej wypłacalności Grupy kapitałowej.

Jednocześnie w I-szym półroczu br. Grupa kapitałowa intensywnie pracowała nad nowymi projektami, które w kolejnych latach będą fundamentem pod kontynuację działalności.

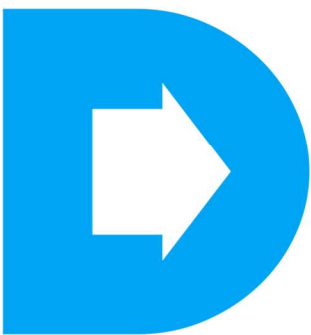
W analizowanym okresie nadal odczuwalny był wzrost kosztów usług budowlanych co wpływa negatywnie na marżę realizowanych projektów. Codziennym wyzwaniem jest konieczność szukania poprawy produktywności i efektywności procesów zachodzących w firmie. W związku z tym Zarząd kontynuuje wspieranie analityki bieżącej 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.

W okresie sprawozdawczym Grupa kapitałowa kończyła, prowadziła lub rozpoczynała jedenaście inwestycji mieszkaniowych obejmujących łącznie 900 mieszkań i 43 889 m² PUM w Płońsku, Olsztynie, Szczytnie, Przasnyszu, Ostrołęce, Wołominie i Grodzisku Mazowieckim, a równolegle realizowała cztery kontrakty z zamówień publicznych w Biskupcu, Skarżynie, Olsztynie i Nidzicy. Przygotowany bank projektów na najbliższe 2–3 lata obejmuje kolejne 1 070 mieszkań i 52 338 m² PUM.

VIII Wnioski i perspektywy na następny rok

I półrocze 2026 r. potwierdziło, że przyjęty model działania pozwala Grupie kapitałowej utrzymać rentowność przy zachowaniu bezpiecznej struktury finansowania. W kolejnych kwartałach kluczowe pozostaną trzy czynniki zewnętrzne: utrzymywanie się stopy referencyjnej NBP na poziomie 3,75% i związana z tym ograniczona dostępność kredytów hipotecznych, ponowny wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy oraz zmiany regulacyjne – nowe warunki techniczne obowiązujące od 20 września 2026 r. i wygaśnięcie specustawy mieszkaniowej. Zarząd zakłada, że większość inwestycji pozostanie finansowana ze środków własnych, nie wykluczając sięgnięcia po finansowanie zewnętrzne dla wybranych projektów.

Priorytetem operacyjnym na kolejny rok jest terminowe zakończenie inwestycji będących w realizacji oraz uruchamianie kolejnych etapów z przygotowanego banku projektów, w szczególności na rynkach, na których marka „Novdom” jest już rozpoznawalna. Równolegle Grupa kapitałowa będzie rozwijać współpracę z powiązaną spółką wykonawczą Novdom Construction Sp. z o.o., co

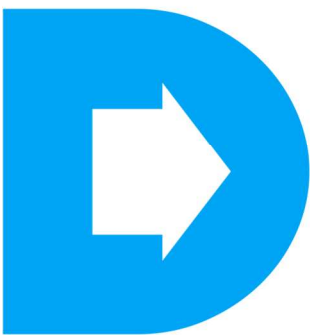


powinno ograniczyć ekspozycję na wzrost kosztów usług budowlanych i zwiększyć kontrolę nad harmonogramami.

Zarząd Spółki dominującej będzie w dalszym ciągu aktywnie poszukiwał nowych rynków rozwoju i poszerzał działalność wykonawczą poprzez udział w przetargach publicznych oraz analizę terenów inwestycyjnych w już dobrze rozpoznanych lokalizacjach. Jednocześnie będzie pracował nad doskonaleniem operacyjnym poprzez współpracę z zewnętrznymi konsultantami specjalizującymi się w kreowaniu marki, usprawniania procesów i narzędzi kontrolingowych, podnoszeniu kompetencji kadry menadżerskiej i rozwoju umiejętności pracowników.

Zarząd będzie kontynuował również budowanie marki „Novdom” jako pracodawcy, co pozwoli zatrzymać pozyskanych już specjalistów i menedżerów oraz ułatwi rekrutację na nowych rynkach.

W ocenie Zarządu obecna struktura finansowania – kapitały własne na poziomie 26,35% pasywów, rosnący stan środków pieniężnych oraz utrzymująca się nadwyżka aktywów obrotowych nad zobowiązaniami krótkoterminowymi – zapewnia Grupie kapitałowej zdolność do terminowej obsługi zobowiązań z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych oraz przestrzeń do finansowania kolejnych etapów rozwoju.



Przasnysz, dnia 30 września 2026 roku

Zarząd „Novdom” Sp. z o.o. w składzie:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Andrzej Dąbrowski
Data: 2026.09.30 14:55:17 CEST

Andrzej Dąbrowski – Prezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Maciej
Sosnowski
Data: 2026.09.30 11:33:56 CEST

Maciej Sosnowski – Członek Zarządu