

**SUPLEMENT NR 1**  
**DO DOKUMENTU OFERTOWEGO**  
**NOVINA POZYCZKIHIPOTECZNE.EU S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Terminy pisane wielką literą w niniejszym Suplemencie, które nie zostały w nim zdefiniowane, mają znaczenia nadane im w Dokumencie Ofertowym.

Niniejszy Suplement został sporządzony i udostępniony do publicznej wiadomości w sposób w jaki do publicznej wiadomości został udostępniony Dokument Ofertowy tak jak na stronie internetowej Emitenta: <https://pozyczkihipoteczne.eu/oferta-akcji-serii-g/> oraz w formie raportu bieżącego publikowanego w portalu sprawozdawczym GPW Data.

Inwestorzy, którzy złożyli zapis na Akcje Serii G przed publikacją niniejszego Suplementu mogą wycofać zgodę na nabycie Akcji Serii G zgodnie z punktem 5.6 Dokumentu Ofertowego, tj. w terminie 3 dni roboczych od dnia publikacji niniejszego Suplementu, tj. do dnia 9 lutego 2026 r. włącznie, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia o wycofaniu zgody w punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, w której złożony został zapis Akcje Serii G.

W Dokumencie Ofertowym wprowadzono następujące zmiany:

**1. Na stronie 4, w punkcie 1.1 „Informacje ogólne” dodaje się:**

„Pan Adam Osiński został powołany w skład Rady Nadzorczej Spółki uchwałą nr 13 z dnia 30 czerwca 2025 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej na nową kadencję. Pan Adam Osiński został wybrany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki na mocy uchwały nr 4/11/2025 Rady Nadzorczej podjętej w trybie obiegowym (data ostatniego podpisu członka Rady Nadzorczej – 18 listopada 2025 r.). W dniu 27 stycznia 2026 r. Spółka złożyła stosowny wniosek do KRS w celu aktualizacji informacji dotyczących członków Rady Nadzorczej Spółki.”

**2. Na stronie 7, w punkcie 1.2 „Informacje finansowe o Emitencie” dodaje się:**

„W toku przeprowadzenia audytu sprawozdania finansowego Spółki za 2024 r. biegły rewident zmienił sposób księgowania prowizji i odsetek od pożyczek, udzielanych przez Emitenta. Dotychczas prowizja za udzielenie pożyczki księgowana była jednorazowo w całości z chwilą zawarcia umowy a odsetki otrzymywane były przez cały okres spłaty pożyczki lub na koniec okresu spłaty pożyczki.

W wyniku narzuconych zmian nakazano Spółce księgowanie prowizji i odsetek proporcjonalnie w trakcie trwania umowy. Spowodowało to znaczne obniżenie wyników finansowych za 2024 rok w ujęciu bilansowym, natomiast pozostało bez wpływu na ujęcie podatkowe wyniku netto Spółki. Za okres 01.01.2025 r. do 30.09.2025 r. Emitent zapłacił podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 635.628,00 zł, gdyż podstawą opodatkowania była kwota 8.368.074,94 zł.

Powyższe wyniki wykazują istotną dysproporcję pomiędzy ujęciem bilansowym a podatkowym wyników Spółki, która wynika z narzuconej przez audytora zmiany księgowania.”

**3. Na stronach 23-24 w punkcie 7.3.6 „Ryzyko związane z przewidywaną dużą zmiennością wyniku finansowego” zmieniono treść.**

Na stronie 23 w punkcie 7.3.6. „Ryzyko związane z przewidywaną dużą zmiennością wyniku finansowego”, **było:**

„Przyszłe wyniki finansowe Spółki w dużej mierze będą uzależnione od terminów i warunków spłaty poszczególnych pożyczek. W okresie pomiędzy udzieleniem pożyczki, a dokonaniem jej zwrotu z odsetkami Spółka może nie uzyskiwać przychodów lub nie wykazywać zysku albo uzyskiwać tylko ograniczone przychody lub wykazywać nieznaczne zyski, ponosząc jednocześnie w tym okresie koszty bieżącej działalności. W związku ze specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności jej wynik finansowy będzie więc podlegać większym wahaniom w porównaniu do spółek prowadzących działalność w innych obszarach.

Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki zamierza zbudować portfel pożyczkowy, w którym pożyczki i odsetki od nich będą spłacane w różnych terminach, zapewniając Spółce możliwie znaczną stabilność przychodów i zysków.”

Na stronach 23-24 w punkcie 7.3.6. „Ryzyko związane z przewidywaną dużą zmiennością wyniku finansowego”, **jest:**

„Przyszłe wyniki finansowe Spółki w dużej mierze będą uzależnione od terminów i warunków spłaty poszczególnych pożyczek. W okresie pomiędzy udzieleniem pożyczki, a dokonaniem jej zwrotu z odsetkami Spółka może nie uzyskiwać przychodów lub nie wykazywać zysku albo uzyskiwać tylko ograniczone przychody lub wykazywać nieznaczne zyski, ponosząc jednocześnie w tym okresie koszty bieżącej działalności. W związku ze specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności jej wynik finansowy będzie więc podlegać większym wahaniom w porównaniu do spółek prowadzących działalność w innych obszarach.

Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki zamierza zbudować portfel pożyczkowy, w którym pożyczki i odsetki od nich będą spłacane w różnych terminach, zapewniając Spółce możliwie znaczną stabilność przychodów i zysków.

Należy podkreślić, że istotnym czynnikiem ryzyka dla Spółki jest nie tylko duża zmienność osiągniętych wyników finansowych, ale również ryzyko płynności finansowej, wynikające ze specyfiki prowadzonej działalności. Spółka prowadzi działalność w zakresie udzielenia pożyczek, a płynność uzależniona jest w dużej mierze od spłaty wierzytelności. Spółka ogranicza ryzyko płynności finansowej poprzez zawieranie umów zbycia pakietów wierzytelności zabezpieczonych hipotekami, przysługujących Spółce. Celem zbycia wierzytelności jest optymalizacja dostępnych zasobów Spółki, w tym pozyskanie dodatkowych środków na kontynuowanie działalności operacyjnej. Środki uzyskane ze zbycia pakietu wierzytelności przeznaczone są na działalność podstawową Emitenta. Taki cykliczny model działalności powoduje nierównomierne rozłożenie przychodów i przepływów pieniężnych w czasie.

W okresach zwiększonej aktywności pożyczkowej środki pieniężne Spółki są angażowane w finansowanie pożyczkobiorców, natomiast zwrot kapitału wraz z należnymi odsetkami następuje w późniejszych okresach, co może prowadzić do czasowego obniżenia poziomu dostępnych środków pieniężnych. W konsekwencji Spółka może być narażona na przejściowe trudności w utrzymaniu odpowiedniego poziomu płynności finansowej, w szczególności w przypadku opóźnień w spłacie pożyczek.

Opisany model działalności może również mieć istotny wpływ na możliwość wypłaty dywidendy. Zmienność wyników finansowych oraz nieregularny charakter przepływów pieniężnych mogą skutkować koniecznością zatrzymania wypracowanych zysków w Spółce w celu zabezpieczenia bieżącej działalności oraz utrzymania odpowiedniego poziomu płynności, co w określonych okresach może ograniczyć lub uniemożliwić wypłatę dywidendy akcjonariuszom.

Ponadto, koncentracja przychodów w okresach spłaty udzielonych pożyczek powoduje, że wyniki finansowe Spółki mogą istotnie różnić się pomiędzy poszczególnymi okresami sprawozdawczymi. W efekcie inwestorzy powinni brać pod uwagę, że osiągnane przez Spółkę wyniki finansowe oraz zdolność do generowania wolnych środków pieniężnych mogą charakteryzować się znaczną zmiennością, uzależnioną od harmonogramu udzielania i spłaty pożyczek oraz terminowości regulowania zobowiązań przez pożyczkobiorców.”

#### **4. Na stronach 19-20 dodano podpunkt 7.1.5. o następującej treści:**

„Ryzyko braku wprowadzenia Akcji Serii G do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect

Istnieje ryzyko, że Akcje Serii G nie zostaną wprowadzone Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Na dzień sporządzenia Dokumentu Ofertowego zamiarem Zarządu jest wprowadzenie do ww. systemu obrotu Akcji Serii G, zgodnie z Regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu, nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku emisji tych akcji.

W przypadku zmiany decyzji Spółki, wprowadzenie Akcji serii G do obrotu może zostać odłożone w czasie lub całkowicie zaniechane, w szczególności w sytuacji zmiany warunków rynkowych, strategii rozwoju Spółki, otoczenia regulacyjnego lub oceny kosztów i korzyści związanych z obecnością akcji w obrocie zorganizowanym. Taka decyzja mogłaby istotnie ograniczyć płynność akcji serii G oraz możliwość ich zbycia przez akcjonariuszy.

Jednocześnie nie można wykluczyć, że Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. odmówi wprowadzenia Akcji Serii G do ww. obrotu, w szczególności w przypadku niespełnienia przez Spółkę lub emitowane akcje wymogów formalnych, regulacyjnych lub organizacyjnych określonych w przepisach prawa oraz regulaminach Alternatywnego Systemu Obrotu. Odmowa taka mogłaby nastąpić także z przyczyn niezależnych od Spółki.

Brak wprowadzenia Akcji Serii G do Alternatywnego Systemu Obrotu może skutkować ograniczoną płynnością tych akcji, trudnościami w ich sprzedaży po cenie odpowiadającej oczekiwaniom inwestorów, a także utrudnioną wyceną rynkową akcji. W konsekwencji inwestorzy posiadający Akcje Serii G powinni liczyć się z ryzykiem długoterminowego zamrożenia zainwestowanego kapitału oraz ograniczonym dostępem do rynku wtórnego.”

#### **5. Na stronach 2-3 zaktualizowano spis treści Dokumentu Ofertowego.**

Z poważaniem  
**Krzysztof Konopka**  
Prezes zarządu