



***SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA
ZA 2019 ROK***

SPIS TREŚCI

1. OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

- 1.1. Podstawowe informacje o jednostce dominującej
- 1.2. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Grupy Kapitałowej
- 1.3. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta
- 1.4. Organy zarządzające i nadzorujące jednostki dominującej i spółek zależnych
 - 1.4.1. Zarząd jednostki dominującej i spółek zależnych
 - 1.4.2. Rada Nadzorcza
- 1.5. Prokurenci jednostki dominującej i spółek zależnych
- 1.6. Znaczeni akcjonariusze Emitenta na dzień 31.12.2018 r.
- 1.7. Informacje o posiadanych przez jednostkę dominującą oddziałach (zakładach)
- 1.8. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Grupy Kapitałowej
- 1.9. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi

2. CZYNNIKI I ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2018 ROKU

- 2.1. Przedstawienie sytuacji finansowej oraz stanu majątkowego Spółki – dane jednostkowe
 - 2.1.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 2.1.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
 - 2.1.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 - 2.1.4. Segmenty działalności
 - 2.1.5. Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Emitenta
- 2.2. Przedstawienie sytuacji finansowej oraz stanu majątkowego Grupy Kapitałowej – dane skonsolidowane
 - 2.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 2.2.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
 - 2.2.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 - 2.2.4. Segmenty działalności
 - 2.2.5. Kluczowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej
- 2.3. Znaczące zdarzenia w działalności Spółki i Grupy Kapitałowej
 - 2.3.1. Istotne dokonania w ramach działalności inwestycyjnej
 - 2.3.2. Istotne dokonania w ramach działalności finansowej
 - 2.3.3. Istotne zdarzenia opisane w raportach bieżących
 - 2.3.4. Oferta publiczna
- 2.4. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach
 - 2.4.1. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, uzyskane poręczenia i gwarancje
 - 2.4.2. Udzielone przez Emitenta pożyczki, poręczenia i gwarancje
- 2.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

- 2.6. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyk, na jakie jest narażony Emitent oraz przyjętych przez Emitenta celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym
- 2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom
- 2.8. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy
- 2.9. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników za dany rok
- 2.10. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową
- 2.11. Transakcje z podmiotami powiązаныmi, na warunkach innych niż rynkowe
- 2.12. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych
- 2.13. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w 2018 roku
- 2.14. Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w P.A. NOVA SA za 2018 r.
- 2.15. Wszelkie umowy zawarte między spółkami Grupy Kapitałowej a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie
- 2.16. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących lub byłych członków organów administracyjnych
- 2.17. Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji P.A. NOVA SA oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Grupy Kapitałowej będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA SA
- 2.18. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy
- 2.19. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA SA
- 2.20. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych
- 2.21. Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych P.A. NOVA SA oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje P.A. NOVA SA
- 2.22. Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej
- 2.23. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
- 2.24. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdania finansowego

3. ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

- 3.1. Informacje o przewidywanym rozwoju oraz sytuacji finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej
- 3.2. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej
- 3.3. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej
- 3.4. Opis perspektyw rozwoju działalności Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone w formie jednego dokumentu, zawierającego informacje na temat działalności Spółki P.A. NOVA SA oraz Grupy Kapitałowej P.A. NOVA zgodnie z zapisami § 71 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 757) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z późniejszymi zmianami.

Informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu obejmują okres sprawozdawczy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz od daty zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania i zostały przedstawione zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, jak i przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.).

1. OGÓLNE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

1.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Nazwa (firma):	P.A. NOVA Spółka Akcyjna
Kraj siedziby Emitenta:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres:	ul. Górnych Wałów 42, 44-100 Gliwice
Numer telefonu:	+48 32 4004 100
Numer faksu:	+48 32 4004 110
Poczta elektroniczna:	pa-nova@panova.pl
Strona internetowa:	www.panova.pl
Numer klasyfikacji statystycznej REGON:	003529385
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	631-020-04-17
Numer KRS:	0000272669

P.A. NOVA Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia P.A. NOVA Sp. z o.o., które nastąpiło w trybie art. 551 Kodeksu spółek handlowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04.12.2006 r. w sprawie przekształcenia P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA. W dniu 25.01.2007 r. P.A. NOVA SA została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000272669.

1.2. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH GRUPY KAPITAŁOWEJ

Zakres usług świadczonych przez Emitenta oraz Grupę Kapitałową obejmuje:

- 1) wykonawstwo kompletnych obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (obiekty handlowo-usługowe, hale produkcyjne i magazynowe);
- 2) wykonawstwo zarówno na potrzeby własne, jak i odbiorców zewnętrznych kompletnych projektów budowlanych i wykonawczych obiektów kubaturowych, przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej;
- 3) formalno-prawna obsługa przygotowywanych i realizowanych inwestycji budowlanych w zakresie uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń (między innymi decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, użytkowaniu obiektu, decyzje uwarunkowań środowiskowych);
- 4) realizacja projektów architektonicznych i urbanistycznych, komputerowe przetwarzanie danych z zakresu systemów informacji przestrzennej, projektów wnętrz, terenów zieleni, instalacji zewnętrznych i wewnętrznych, dróg, modernizacji budynków;
- 5) wynajem powierzchni komercyjnych (Emitent w ramach Grupy Kapitałowej posiada obiekty handlowe w Raciborzu, Chorzowie, Przemyśle, Kluczborku, Kędzierzynie-Koźlu, Myszkowie, Kamiennej Górze, Krośnie, Jaworznie i Sosnowcu);
- 6) wynajem powierzchni przemysłowych (hale produkcyjno-montażowe w Rybniku, Siechnicach, Zaczerniu i Wilkowicach);
- 7) dostawa i wdrażanie systemów komputerowych CAD, GIS i CMMS oraz dostawy sprzętu komputerowego.

Struktura organizacyjna jednostki dominującej, w skład której wchodzi dział: deweloperski, budowlano-wykonawczy, projektowo-architektoniczno-urbanistyczny oraz systemów informatycznych, pozwala na kompleksową realizację i obsługę całości procesu budowlanego, począwszy od procesu pozyskania nieruchomości gruntowych, poprzez wykonanie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę, kończąc na realizacji obiektu budowlanego „pod klucz”.

Obecnie działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej jest skoncentrowana na realizacji hal przemysłowych i obiektów handlowych. Wykonawstwo tego typu obiektów obejmuje zarówno formę deweloperską (polegającą na pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych, przygotowaniu inwestycji pod względem formalno-prawnym, realizacji obiektu budowlanego i odsprzedaży zabudowanej nieruchomości), jak i typowe wykonawstwo budowlane.

Ponadto istotną pozycję w przychodach Grupy Kapitałowej stanowi wynajem powierzchni komercyjnych i przemysłowych we własnych obiektach deweloperskich. W 2018 roku działalność ta zapewniła 39% przychodów Grupy Kapitałowej.

Działalność działu systemów informatycznych polega przede wszystkim na wdrażaniu i sprzedaży systemów zarządzania oraz projektowania (CAD i CMMS) oraz działalności szkoleniowej w zakresie w/w oprogramowania.

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące obiekty deweloperskie:

<i>L.p.</i>	<i>Opis obiektu</i>	<i>Powierzchnia najmu</i>	<i>Data otwarcia</i>
1	Budynek handlowo-usługowy w Raciborzu	1,4 tys. m ²	2007 r.
2	Park handlowy w Chorzowie	3,4 tys. m ²	2010 r.
3	Galeria handlowa Sanowa w Przemyślu	22 tys. m ²	2010 r.
4	Galeria handlowa Miodowa w Kluczborku	11 tys. m ²	2012 r.
5	Galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu	22 tys. m ²	2012 r.
6	Park handlowy w Myszkowie	1,9 tys. m ²	2013 r.
7	Hala produkcyjno-montażowa w Rybniku	8 tys. m ²	01.04.2014 r.
8	Hala produkcyjno-montażowa w Siechnicach	2,5 tys. m ²	31.12.2014 r.
9	Park handlowy w Krośnie	2,6 tys. m ²	30.09.2015 r.
10	Park handlowy w Kamiennej Górze	4,3 tys. m ²	02.10.2015 r.
11	Galeria handlowa Galena w Jaworznie	31,5 tys. m ²	20.11.2015 r.
12	Hala produkcyjno-magazynowa w Zaczerniu k. Rzeszowa	2,5 tys. m ²	30.12.2016 r.
13	Park handlowy w Sosnowcu	2,7 tys. m ²	06.04.2017 r.
14	Hala przemysłowa w Wilkowicach	12,4 tys. m ²	07.05.2018 r.
łącznie posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na 31.12.2018 r.		128,2 tys. m²	

1.3. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA obejmuje jednostkę dominującą P.A. NOVA SA, której główny przedmiot działalności stanowi projektowanie i realizacja obiektów handlowych i przemysłowych oraz spółki celowe, tworzone w celu realizacji, a następnie zarządzania konkretną inwestycją.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej P.A. NOVA wchodzi jednostka dominująca P.A. NOVA SA oraz następujące spółki zależne:

<i>Nazwa spółki zależnej</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Posiadany kapitał (%)</i>	<i>Przedmiot działalności</i>
Spółki celowe			
<i>San Development Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Sanowa w Przemyśle
<i>Galeria Zamoyska Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	spółka zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa obiektu handlowego w Zamościu
<i>Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w parku handlowym w Chorzowie
<i>Galeria Galena Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Galena w Jaworznie
<i>Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu
<i>Galeria Kluczbork Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowej w Galerii Miodowej w Kluczborku
<i>P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-montażowej w Rybniku
<i>P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-magazynowej w Siechnicach
<i>P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w parku handlowym w Myszkowie
<i>P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w budynku usługowym w Raciborzu

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

<i>P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w parku handlowym w Kamiennej Górze
<i>P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni handlowo-usługowej w parku handlowym w Sosnowcu
<i>P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni usługowej parku handlowego w Krośnie
<i>Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	budowa parku handlowego w Kłodzku, a następnie wynajmu powierzchni usługowej
<i>P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.</i>	Gliwice	99,9%	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<i>P.A. NOVA BT GmbH</i>	Sonnefeld (Niemcy)	98,0%	budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
<i>P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni hali przemysłowej w Zaczerniu
<i>P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	wynajem powierzchni hali przemysłowej w Wilkowicach
<i>P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
Spółki pomocnicze			
<i>Supernova Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej
<i>P.A. NOVA Management Sp. z o.o.</i>	Gliwice	100,0%	zarządzanie obiektami komercyjnymi i przemysłowymi
<i>PAL Sp. z o.o.</i>	Wrocław	50,1%	usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja
<i>PAL 1 Sp. z o.o.</i>	Wrocław	50,1%	dystrybucja i handel energią elektryczną

W 2018 roku dokonano następujących zmian w organizacji Grupy Kapitałowej P.A. NOVA:

- 1) W dniu 08.03.2018 r. została podjęta uchwała o odwołaniu Pani Agnieszki Bobkowskiej z funkcji Prezesa Zarządu spółki **Supernova Sp. z o.o.** W tym samym dniu na stanowisko Prezesa Zarządu została powołana Pani Ewa Bobkowska, a na stanowisko Wiceprezesa Zarządu – Pan Tomasz Janik.
- 2) W dniu 17.04.2018 r. została zawarta umowa spółki pod nazwą **P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął

Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. została utworzona w celu wynajmu powierzchni usługowej hali przemysłowej w Zaczerniu. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 12.06.2018 r. pod numerem KRS 0000735495.

- 3) W dniu 17.04.2018 r. została zawarta umowa spółki pod nazwą **P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu wynajmu powierzchni usługowej hali przemysłowej w Wilkowicach. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 08.06.2018 r. pod numerem KRS 0000735676.
- 4) W dniu 28.09.2018 r. Pan Piotr Korek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu P.A. NOVA SA oraz Prezesa Zarządu spółek zależnych ze skutkiem na dzień 30.09.2018 roku.
- 5) W dniu 23.11.2018 r. została zawarta umowa spółki pod nazwą **P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej w Przemyślu. Rejestracja spółki przez Sąd Rejonowy w Gliwicach nastąpiła w dniu 13.12.2018 r. pod numerem KRS 0000762446.

Sposób ujęcia danych spółek zależnych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej

Konsolidacją pełną zostały objęte:

- San Development Sp. z o.o.
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
- Galeria GALENA Sp. z o.o.
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Racibórz Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Kamienna Góra Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Sosnowiec Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Kłodzko Sp. z o.o.
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.
- Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA BT GmbH

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok nie zostały objęte konsolidacją następujące spółki:

- Supernova Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.
- PAL Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.
- PAL 1 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.

1.4. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

1.4.1. ZARZĄD JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

Jednostka dominująca P.A. NOVA SA

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład Zarządu Emitenta wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd Spółki, działając w granicach określonych przez Kodeks spółek handlowych i Statut Spółki, kierował działalnością Spółki, zarządzał całym jej majątkiem, reprezentował Spółkę wobec sądów, władz i osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zarząd realizował także w rozpatrywanym okresie bieżące decyzje i uchwały Rady Nadzorczej P.A. NOVA SA oraz uchwały Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA SA.

Organem uprawnionym do powoływania i odwoływania Zarządu jest Rada Nadzorcza. Zgodnie z § 13 Statutu Emitenta kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną i trwa 5 lat.

Spółka zależna San Development Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Członek Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Członek Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Supernova Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 08.03.2018 r. w skład zarządu spółki Supernova Sp. z o.o. wchodziła:

Pani Agnieszka Bobkowska – Prezes Zarządu.

W okresie od dnia 08.03.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarząd spółki Supernova Sp. z o.o. funkcjonował w następującym składzie:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Management Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o. wchodziła:

Pani Katarzyna Zdunek – Prezes Zarządu.

Spółka zależna PAL Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Gabriela Kozłowska – Członek Zarządu,
Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

Spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,

Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Galeria Galena Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,

Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o. wchodził:

Pan Jacek Tajster – Prezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o. wchodził:

Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu,
Pan Włodzimierz Krasucki – Członek Zarządu.

Spółka zależna PAL 1 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL 1 Sp. z o.o. wchodził:

Pani Gabriela Kozłowska – Członek Zarządu,
Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA GmbH

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA BT GmbH wchodził:

Pani Ewa Bobkowska,
Pan Dariusz Oles.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.

W okresie od dnia 17.04.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 17.04.2018 r. do dnia 30.09.2018 r. w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wchodził:

Pan Piotr Korek – Prezes Zarządu,
Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

Spółka zależna P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.

W okresie od dnia 23.11.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Wiceprezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Tomasz Janik – Wiceprezes Zarządu.

1.4.2. RADA NADZORCZA

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 28.05.2018 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Sławomir Kamiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Miłosz Wolański – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Pani Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Grzegorz Bobkowski – Członek Rady Nadzorczej,

Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Paweł Ruka – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 29.05.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodził:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Sławomir Kamiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Pan Miłosz Wolański – Sekretarz Rady Nadzorczej,
Pani Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Paweł Ruka – Członek Rady Nadzorczej.

W spółkach:

- San Development Sp. z o.o.,
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.,
- SUPERNOVA Sp. z o.o.,
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.,
- Galeria GALENA Sp. z o.o.,
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.,
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.,
- PAL Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.,
- Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.,
- PAL 1 Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA BT GmbH,
- P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.

nie ustanowiono Rady Nadzorczej ani Komisji Rewizyjnej.

1.5. PROKURENCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

W okresie od dnia 08.03.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA Management Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Tomasz Janik.

W okresie od dnia 23.08.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce Galeria Galena Sp. z o.o. prokurentem był ustanowiony Pan Aleksander Rutkowski.

W okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r. w spółce P.A. NOVA SA oraz w spółkach zależnych:

- San Development Sp. z o.o.,
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.,
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.,

- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.,
 - Galeria Kluczbork Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.,
 - Galeria Zamoyska Sp. z o.o.,
 - PAL Sp. z o.o.,
 - PAL 1 Sp. z o.o.,
 - Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA BT GmbH,
 - P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.,
 - P.A. NOVA Invest Sanocka 6 Sp. z o.o.
- nie było ustanowionych prokurentów.

1.6. ZNACZNI AKCJONARIUSZE EMITENTA NA DZIEŃ 31.12.2018 R.

Kapitał zakładowy P.A. NOVA SA na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) i dzieli się na:

- 500.000 (pięćset tysięcy) akcji Serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 500000
- 3.700.000 (trzy miliony siedemset tysięcy) akcji Serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 3700000
- 1.300.000 (jeden milion trzysta tysięcy) akcji Serii C o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 1300000
- 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji Serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 2500000
- 2.000.000 (dwa miliony) akcji Serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 2000000.

Akcje Serii A i Serii B są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do prawa głosu – jedna akcja uprawnia do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Serii C, Serii D oraz Serii E są akcjami na okaziciela.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Ewa i Grzegorz Bobkowsy	934.780	9,35%	1.669.780	11,76%
Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer	914.680	9,15%	1.544.680	10,88%
Maciej Bobkowski	535.040	5,35%	934.040	6,58%

METLIFE OFE	800.000	8,00%	800.000	5,63%
AVIVA	924.000	9,24%	924.000	6,51%
<i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i>	<i>6.544.500</i>	<i>65,45%</i>	<i>10.744.500</i>	<i>75,67%</i>

1.7. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)

Na terenie Polski Grupa Kapitałowa P.A. NOVA nie posiada oddziałów (zakładów) w rozumieniu Ustawy o rachunkowości.

Na terenie Niemiec powstał zakład podatkowy w związku z realizacją prac budowlanych związanych z przebudową zakładu produkcyjnego Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld oraz z budową osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein dla PA NOVA BT GmbH.

1.8. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ

Oprócz powiązań organizacyjnych i kapitałowych Spółki, przedstawionych w pkt. 1.3 niniejszego Sprawozdania, Emitent jest powiązany kapitałowo z Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji Emitenta serii A i B, co stanowi 24,36% udziałów w kapitale zakładowym i 34,31% udziałów w głosach.

1.9. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

W 2018 roku Grupa Kapitałowa P.A. NOVA świadczyła usługi deweloperskie, budowlane i projektowe na terenie całego kraju oraz na terenie Niemiec. Usługi informatyczne oraz sprzedaż sprzętu informatycznego i oprogramowania IT przez Dział Informatyczny kierowana jest również w ponad 90% na rynek krajowy.

W 2018 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich jednostki dominującej były firmy produkcyjne.

Dział Projektowy świadczył usługi na rzecz sieci handlowych, dla których następnie realizowane były zlecenia na budowę, dla spółek celowych, za pośrednictwem których realizowane są inwestycje własne w obiekty na wynajem oraz na rzecz jednostek administracji publicznej w zakresie przygotowania planów zagospodarowania przestrzennego.

Usługi Działu Informatycznego w 2018 roku były skierowane do różnych odbiorców, przede wszystkim w branży produkcji mechanicznej oraz w budownictwie i architekturze. Wartość zakupów żadnej z firm nie stanowiła przeważającej pozycji w przychodach działu.

W 2018 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki i Grupy Kapitałowej były następujące firmy:

- POWER Zdzisław Jeziorski, Zabrze,
- Leśna Przystań Sp. z o.o. z siedzibą w Będzinie,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak, Osiny,
- SYNERGIS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Karwianach,
- WEKTOR Mirosław Brych, Żory,
- Zakład Instalacyjny Grzegorz Rajca i Syn, Chorzów,
- Pekabex BET S.A. z siedzibą w Poznaniu.

Działalność handlowa (Działu Informatycznego) prowadzona była głównie w oparciu o dostawy od Tech Data Polska Sp. z o.o.

W zakresie wynajmu powierzchni handlowych głównymi najemcami w 2018 roku były firmy reprezentujące znane marki z branży odzieżowej, RTV-AGD oraz obuwniczej (Rossmann, CCC, RTVEuroAGD, Reserved, H&M, C&A).

2. CZYNNIKI I ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2018 ROKU

2.1. PRZEDSTAWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ STANU MAJĄTKOWEGO SPÓŁKI - DANE JEDNOSTKOWE

Przedstawione niżej wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów własnych i zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EUR z dnia 31.12.2018 r. równy 4,3000 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 29.12.2017 r. równy 4,1709 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2018 wynosi 4,2669 PLN, a za rok 2017 - 4,2447 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2018 r. oraz odpowiednio na 29.12.2017 r.

2.1.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO

Wartość za okres w tysiącach

Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów	rok 2018		rok 2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	135 082	31 658	171 107	40 311
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	141 681	33 205	165 241	38 929
Zysk na sprzedaży	(13 191)	(3 091)	(1 004)	(236)
Zysk z działalności operacyjnej	(14 226)	(3 334)	(8 079)	(1 903)
Zysk brutto	(4 393)	(1 030)	2 855	673
Zysk netto	(2 948)	(691)	3 087	727

Obserwowany w sprawozdaniu jednostkowym spadek przychodów ze sprzedaży w stosunku do 2017 roku to w pierwszej kolejności efekt wysokiej bazy wynikającej z realizacji w 2017 r. znaczących kontraktów realizowanych w formule generalnego wykonawstwa dla podmiotów zewnętrznych, m.in. budowy obiektu IKEA w Lublinie (wartość ok 80 mln PLN). Przychody ze sprzedaży w 2018 r. mają poziom zbliżony do tych realizowanych w 2016 r. Wpływ na nie miał też fakt realizowania w 2018 r. budów na własne potrzeby, m.in. hali przemysłowej w Wilkowicach czy też rozbudowy parku handlowego w Sosnowcu. Tego typu realizacje angażowały siły wykonawcze Spółki, a efekty tych inwestycji nie wpływają na poziom przychodów ze sprzedaży produktów i usług budowlanych. Ujemny poziom wyniku na sprzedaży to w głównej mierze efekt straty poniesionej na realizacji kontraktu dla firmy Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld. Strata na kontrakcie ujęta w sprawozdaniu finansowym to ok. 9,5 mln zł. Powyższe zdarzenie, jak i generalny spadek rentowności w segmencie budowlanym wynikający z gwałtownego wzrostu kosztów realizacji kontraktów przyczynił się do powstania straty ze sprzedaży netto.

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Na zmniejszenie straty do poziomu 2,9 mln zł wpływ miała działalność finansowa Spółki w postaci należnych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom celowym oraz otrzymane od spółek celowych dywidendy.

2.1.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO

Stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

<i>Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
Aktywa razem	458 261	106 572	424 383	101 749
Aktywa trwałe	390 292	90 766	378 233	90 684
Aktywa obrotowe	67 968	15 279	46 150	11 065
Kapitał własny i zobowiązania razem	458 261	106 572	424 383	101 749
Kapitał własny	281 590	65 486	284 894	68 305
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	176 671	41 086	139 489	33 444

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA SA wykazuje wzrost sumy bilansowej, co jest w głównej mierze efektem prowadzenia inwestycji, a co za tym idzie, wzrostu wartości aktywów trwałych. W 2018 r. zakończono realizację hali przemysłowej w Wilkowicach, a także prowadzono rozbudowę parku handlowego w Sosnowcu.

Wzrost aktywów obrotowych to w głównej mierze efekt wzrostu aktywów z tytułu wyceny kontraktów budowlanych dotyczących realizacji kontraktu dla spółki zależnej w Bad Staffelstein.

Wzrost zobowiązań związany jest przede wszystkim z emisją przez Spółkę obligacji korporacyjnych w kwocie 20 mln zł oraz pozyskanie dodatkowego finansowania obrotowego dla potrzeb prowadzenia kontraktu dla IKEA w Jankach (9 mln PLN).

2.1.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO

Przepływy za okres w tysiącach, stan na koniec okresu w tysiącach

<i>Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(34 215)	(8 019)	16 176	3 811
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	9 021	2 114	(12 637)	(2 977)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	23 102	5 414	(3 220)	(759)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	(2 091)	(490)	319	75
E. Środki pieniężne na koniec okresu	5 500	1 279	7 591	1 820

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt prowadzenia kontraktu budowlanego dla spółki zależnej P.A. NOVA BT GmbH w Bad Staffelstein, w którym główny ciężar finansowania projektu mieszkaniowego ponoszony jest przez P.A. NOVA SA jako generalnego

wykonawcę. Dodatkowy wpływ na tę pozycję miała strata w wysokości 9,5 mln PLN wygenerowana na kontrakcie budowlanym dla firmy Dr Schumacher w Malsfeld.

Na dodatnie przepływy netto z działalności inwestycyjnej wpływ miała głównie transakcja sprzedaży obiektu przemysłowego w Wilkowicach do spółki zależnej (ok. 32 mln PLN) skompensowana częściowo przez wydatki związane z prowadzeniem nowej inwestycji polegającej na rozbudowie parku handlowego w Sosnowcu. Dodatkowo w działalności inwestycyjnej zaprezentowane są również kwoty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.

Dodatnie przepływy z działalności finansowej to w głównej mierze efekt pozyskania środków z emisji obligacji na kwotę 20 mln PLN oraz dywidend otrzymanych od spółek zależnych. Saldo otrzymanych kredytów i odsetek było bliskie zrównoważenia z wydatkami na spłatę kredytów i odsetek.

2.1.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2018 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Spółki kształtowały się następująco:

<i>Rodzaj działalności (w tys. PLN)</i>	<i>rok 2018</i>	<i>rok 2017</i>
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	124 918	162 906
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	2 590	1 725
Przychody z najmu nieruchomości	1 801	1 233
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	896	912
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	-	38
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	4 855	4 222
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	22	71
Razem przychody ze sprzedaży	135 082	171 107

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich realizowane przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy Kapitałowej) w 2018 r. były niższe o ok. 32 mln zł od wielkości uzyskanej w 2017 roku.. Tak duża różnica jest efektem realizacji w 2017 r. kontraktów budowlanych o dużej wartości, głównie kontraktu dla IKEA w Lublinie, którego wartość wyniosła ok 80 mln PLN. Przychody ze sprzedaży tego segmentu osiągnęły wartość porównywalną z tymi zrealizowanymi w 2016 r. Przychody z segmentu najmu wzrosły ze względu na ujęcie w przychodach czynszów z oddanej do użytkowania w kwietniu 2018 hali przemysłowej w Wilkowicach. Wzrost przychodów zewnętrznych działu projektowego to efekt zwiększonego zaangażowania tego działu w pozyskiwanie zleceń zewnętrznych ze względu na mniejszą wartość kontraktów budowlanych w formule generalnego wykonawstwa realizowanych przez Spółkę.

2.1.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Wybrane wskaźniki ekonomiczne

kwoty w tys. zł.

Rodzaj wskaźnika i sposób wycięnienia	Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie	
	rok 2018	rok 2017	rok 2018	rok 2017		
1	2	3	4	5	6	
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI						
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<u>- 2 948</u> 135 082	<u>3 087</u> 171 107	-2,2%	1,8%	-4,0%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>- 2 948</u> 441 322	<u>3 087</u> 420 911	-0,7%	0,7%	-1,4%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>- 2 948</u> 283 242	<u>3 087</u> 286 911	-1,0%	1,1%	-2,1%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ						
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>65 699</u> 112 140	<u>46 140</u> 101 220	58,6%	45,6%	13,0%
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>42 002</u> 112 140	<u>35 157</u> 101 220	37,5%	34,7%	2,8%
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>5 525</u> 112 140	<u>7 616</u> 101 220	4,9%	7,5%	-2,6%

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>135 082</u> 17 613	<u>171 107</u> 25 591	7,7	6,7	1,0
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 7,7	<u>365</u> 6,7	47,4	54,5	7,1
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>148 273</u> 37 874	<u>172 112</u> 41 554	3,9	4,1	- 0,2
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 3,9	<u>365</u> 4,1	93,6	89,0	- 4,6
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI						
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>176 672</u> 458 261	<u>139 489</u> 424 383	38,6%	32,9%	-5,7%
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>302 719</u> 458 261	<u>308 214</u> 424 383	66,1%	72,6%	-6,5%

2.2. PRZEDSTAWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ STANU MAJĄTKOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ – DANE SKONSOLIDOWANE

Przedstawione niżej wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:
- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów własnych i zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EUR z dnia 31.12.2018 r. równy 4,3000 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 29.12.2017 r. równy 4,1709 PLN;

- do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2018 wynosi 4,2669 PLN, a za rok 2017 - 4,2447 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2018 r. oraz odpowiednio na 29.12.2017 r.

2.2.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO

Wartość za okres w tysiącach

<i>Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	183 536	43 014	248 027	58 432
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	138 891	32 551	191 780	45 181
Zysk na sprzedaży	37 041	8 681	47 448	11 178
Zysk z działalności operacyjnej	34 911	8 182	35 623	8 392
Zysk brutto	22 286	5 223	25 729	6 061
Zysk netto	17 654	4 137	20 049	4 723

Istotny spadek łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2017 r. jest efektem spadku przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Przychody te w roku 2018 były o ponad 35 mln zł niższe niż w 2017 r., głównie ze względu na wysoki poziom tych przychodów w roku ubiegłym, wynikający z realizacji kontraktu dla IKEA o wartości ok. 80 mln PLN. Dodatkowo spółka dominująca realizowała dwa kontrakty budowlane dla spółek zależnych (budowa parku handlowego w Jaworznie i osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein). Przychody ze sprzedaży tych usług budowlanych o wartości ok. 30 mln PLN są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ze względu na fakt, iż marże na produkcji budowlanej są niższe niż w segmencie najmu nieruchomości, spadek przychodów ze sprzedaży budowlanej wpłynął na wzrost średniej marży brutto o ok. 1%. Wyższy niż w poprzednim roku zysk z działalności operacyjnej to efekt ujęcia w 2017 r. rezerwy na poczet sporu z PKP SA w kwocie 7,8 mln PLN.

2.2.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO

Stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

<i>Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
Aktywa razem	913 648	212 476	840 501	201 515
Aktywa trwałe	707 705	164 583	753 786	180 725
Aktywa obrotowe	205 943	47 894	86 715	20 790
Kapitał własny i zobowiązania razem	913 648	212 476	840 501	201 515
Kapitał własny	355 955	82 780	345 994	82 954
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	557 693	129 696	494 507	118 561

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy P.A. NOVA od roku 2007 wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej. Podobnie sytuacja wyglądała w 2018 r. Zakończenie inwestycji w postaci budowy hali przemysłowej na wynajem w Wilkowicach, rozbudowy parku handlowego w Sosnowcu oraz budowy parku handlowego w Jaworznie, spowodowały dalszy wzrost wartości aktywów trwałych. Kapitały własne wzrosły w 2018 r. o 26 mln zł – wzrost m. in. z tytułu zysku za rok 2018 w kwocie 17,6 mln zł.

Analizując zobowiązania i zadłużenie Grupy Kapitałowej należy zwrócić uwagę na fakt, iż zadłużenie stanowią głównie inwestycyjne kredyty długoterminowe, których miesięczne spłaty (raty kapitałowe i odsetkowe) są w pełni pokrywane miesięcznymi wpływami z czynszów najmu. Waluta zadłużenia dla długoterminowych kredytów inwestycyjnych (głównie EURO) jest co do zasady zbieżna z walutą, w jakiej zawierane są umowy najmu. Dodatkowym elementem w pozycji zobowiązań są zobowiązania wynikłe z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 20 mln PLN.

2.2.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

*Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO
Przepływy za okres w tysiącach, stan na koniec okresu w tysiącach*

<i>Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych</i>	<i>rok 2018</i>		<i>rok 2017</i>	
	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	5 869	1 375	60 352	14 470
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(26 653)	(6 246)	(38 250)	(9 171)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	21 457	5 029	(17 752)	(4 256)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	673	158	4 350	1 043
E. Środki pieniężne na koniec okresu	36 885	8 644	36 061	8 496

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt wyniku zrealizowanego w obszarze produkcji budowlanej jak i najmu komercyjnego nieruchomości, skorygowanego o wyniki i przepływy z działalności inwestycyjnej oraz finansowej (przede wszystkim odsetki od kredytów inwestycyjnych). Spadek przepływów z działalności operacyjnej stanowi efekt spadku przychodów z działalności budowlanej w porównaniu do 2017 r., a także efekt zaangażowania istotnych środków w realizację osiedla mieszkaniowego w Niemczech w kwocie ok. 25 mln PLN. Wpływy z tego tytułu będą widoczne w sprawozdaniu za 2019 r.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej odzwierciedlają nakłady poniesione na realizację obiektów handlowych i przemysłowych na własny rachunek oraz zakupy nieruchomości inwestycyjnych dokonane przez jednostkę dominującą z przeznaczeniem na realizację kontraktów deweloperskich na zlecenie sieci handlowych.

Odnotowane w bieżącym okresie sprawozdawczym dodatnie przepływy w ramach działalności finansowej to efekt nadwyżki kwot uruchomionych kredytów nad kwotą spłat kredytów inwestycyjnych i obrotowych (raty oraz odsetki). W tej pozycji ujęte są też wpływy wynikające z emisji obligacji w wysokości 20 mln PLN.

2.2.4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W roku 2018 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Grupy Kapitałowej kształtowały się następująco:

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

<i>Rodzaj działalności (w tys. PLN)</i>	<i>rok 2018</i>	<i>rok 2017</i>
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	93 832	156 994
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	2 590	1 725
Przychody z najmu nieruchomości	78 433	73 149
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	615	912
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	2 908	2 613
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	5 136	4 222
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	22	8 412
Razem przychody ze sprzedaży	183 536	248 027

Istotny spadek łącznych przychodów ze sprzedaży w porównaniu do 2017 r. jest efektem spadku przychodów ze sprzedaży usług budowlanych realizowanych przez jednostkę dominującą – P.A. NOVA SA dla odbiorców zewnętrznych (spoza Grupy kapitałowej). Przychody te w roku 2018 były o ponad 35 mln zł niższe niż w 2017 r., głównie ze względu na wysoki poziom tych przychodów w roku ubiegłym wynikający z realizacji kontraktu dla IKEA o wartości ok. 80 mln PLN. Dodatkowo spółka dominująca realizowała dwa kontrakty budowlane dla spółek zależnych (budowa parku handlowego w Jaworznie i osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein). Przychody ze sprzedaży tych usług budowlanych o wartości ok. 30 mln PLN są wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Przychody z segmentu najmu wzrosły o ok. 7% - to w głównej mierze efekt oddania do użytkowania hali przemysłowej w Wilkowicach. Powierzchnia najmu obiektów generujących przychody w roku 2018 wyniosła średnio ponad 128 tys. m². Przychody pozostałych segmentów, których udział jest znacząco niższy, nie miały istotnego wpływu na obraz podstawowych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy kapitałowej.

2.2.5. KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Wybrane wskaźniki ekonomiczne

Rodzaj wskaźnika i sposób wyczenia		Kwoty		Wskaźnik		Zmiana wskaźn. (+) poprawa (-) pogorszenie
		rok 2018	rok 2017	rok 2018	rok 2017	
1		2	3	4	5	6
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI						
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	<u>17 653</u> 183 536	<u>20 049</u> 248 027	9,6%	8,1%	1,5%

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	<u>17 653</u> 877 075	<u>20 049</u> 831 636	2,0%	2,4%	-0,4%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	<u>17 653</u> 350 975	<u>20 049</u> 332 994	5,0%	6,0%	-1,0%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ						
		rok 2018	rok 2017			
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>124 000</u> 165 317	<u>85 715</u> 134 924	0,75	0,64	0,12
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>84 129</u> 165 317	<u>68 689</u> 134 924	0,51	0,51	-
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Inwestycje krótkoterminowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	<u>36 885</u> 165 317	<u>36 061</u> 134 924	0,22	0,27	-4,4%
7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	<u>183 536</u> 20 059	<u>248 027</u> 28 151	9,1	8,8	0,3
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	<u>365</u> 9,1	<u>365</u> 8,8	40,1	41,5	1,4

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy	<u>146 495</u> 33 072	<u>200 579</u> 35 756	4,4	5,6	-	1,2
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	<u>365</u> 4,4	<u>365</u> 5,6	83,0	65,2	-	17,8
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI							
		rok 2018	rok 2017				
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	<u>509 334</u> 913 648	<u>494 507</u> 840 501	0,56	0,59		0,03
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	<u>390 488</u> 913 648	<u>382 647</u> 840 501	0,43	0,46	-	0,03

2.3. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na jednostkowe oraz skonsolidowane wyniki finansowe w 2018 r. (przychody, koszty i wynik finansowy) najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia/czynniki:

1. Rozliczenie 5 kontraktów budowlanych dla podmiotów zewnętrznych.
2. Oddanie do użytkowania i rozliczenie inwestycji realizowanej na własny rachunek: hala przemysłowa w Wilkowicach.
3. Prowadzenie robót budowlanych w ramach realizacji 6 kontraktów, których rozliczenie planowane jest na kolejne okresy sprawozdawcze.
4. Wynajem powierzchni handlowej i usługowej we własnych obiektach.
5. Utworzenie rezerwy na prognozowaną stratę na kontrakcie realizowanym dla Dr. Schumacher GmbH.
6. Ponoszenie kosztów finansowych z tytułu korzystania z kredytów inwestycyjnych oraz kredytów w rachunku bieżącym.
7. Dokonywanie spłaty rat kredytów inwestycyjnych dot. galerii Sanowa w Przemyślu, parku handlowego w Chorzowie, galerii Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu, galerii Miodowa w Kluczborku, parku handlowego w Myszkowie, hali przemysłowej w Rybniku, Siechnicach, Zaczerniu i Wilkowicach, galerii handlowej Galena w Jaworznie, parku handlowego w Kamiennej Górze, Krośnie i Sosnowcu.

2.3.1 ISTOTNE DOKONANIA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

1. W dniu 07.05.2018 r. nastąpiło przekazanie nowowypbudowanej hali produkcyjnej w Wilkowicach najemcy – firmie ASK Poland Sp. z o.o. Obiekt składa się z hali produkcyjno-magazynowej oraz budynku biurowo-socjalnego o łącznej powierzchni najmu ok. 12,4 tys. m².
2. We wrześniu 2017 r. rozpoczęły się prace związane z realizacją osiedla mieszkaniowego w Bad Staffelstein. Osiedle składa się z pięciu budynków mieszkalnych (4 budynki o czterech kondygnacjach mieszkalnych z garażami podziemnymi oraz 1 budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach mieszkalnych plus garaż na kondygnacji naziemnej) o łącznej powierzchni mieszkalnej ok 3,2 tys. m². Inwestorem jest właściciel nieruchomości – spółka zależna P.A. NOVA BT GmbH, generalnym wykonawcą inwestycji jest P.A. NOVA SA. Zakończenie inwestycji jest planowane na koniec kwietnia 2019 r.
3. W dniu 16.05.2018 r. rozpoczęły się prace budowlane związane z budową parku handlowego w Jaworznie. Obiekt ma składać się z 3 lokali handlowych o łącznej pow. 2,4 tys. m². Planowane zakończenie prac nastąpi w połowie kwietnia 2019 r.
4. W dniu 06.08.2018 r. rozpoczęły się prace budowlane obejmujące realizację drugiego parku handlowego w Sosnowcu, składającego się z 3 lokali handlowych o łącznej powierzchni najmu 1,7 tys. m². Obiekt oddano do użytku w marcu 2019 r.

2.3.2 ISTOTNE DOKONANIA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Aktualna sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej jest stabilna. Pozyskane zewnętrzne źródła finansowania w postaci kredytów zapewniają finansowanie działań operacyjnych i strategicznych. Wszystkie zobowiązania z tytułu spłaty kredytów w 2018 roku były realizowane terminowo i nie występuje zagrożenie ich dalszej obsługi.

W 2018 roku w ramach Grupy Kapitałowej zostały zawarte następujące umowy kredytowe i aneksy do umów kredytowych:

1) Aneks do umowy kredytowej z mBank SA

W dniu 13.06.2018 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej pomiędzy mBank SA Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem a Emitentem jako Klientem. Umowa, o której mowa w zdaniu poprzednim, została zawarta w dniu 05.07.2017 r. Na podstawie zawartej umowy Bank udzielił Emitentowi kredytu w rachunku bieżącym („Kredyt”) w wysokości nieprzekraczającej 3.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy.

Na podstawie zawartego aneksu do umowy kredytowej Bank dokonał podwyższenia kwoty Kredytu do wysokości 13.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy. Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 28.06.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązuje się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 19.500.000,00 zł na nieruchomości w Kamiennej Górze i Rybniku,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 zł.

2) Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z PBS

W dniu 20.06.2018 r. Emitent otrzymał podpisany aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, zawarty pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank). O zawarciu w/w umowy Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 17/2014 z dnia 21.05.2014 roku. Na wniosek Emitenta na podstawie niniejszego aneksu zmniejszeniu uległa kwota udzielonego kredytu do wysokości 15.000.000 PLN oraz przedłużeniu uległ termin obowiązywania umowy do dnia 14.05.2019 roku.

3) Umowa o kredyt inwestycyjny i obrotowy z P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.

Z datą 22.06.2018 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu jako Bankiem następujące umowy kredytowe:

- 1) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 1.090.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłowo-magazynową w Zaczerniu („Inwestycja”);
- 2) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 1.495.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Emitent zobowiązał się do spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 29.06.2023 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.10.2018 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 3) hipotekę umowną do kwoty 9.457.500,00 zł na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 4) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 5) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.635.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 7) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.242.050,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

4) Umowa kredytowa z ING Bank Śląski SA

W dniu 16.08.2018 r. wpłynęły do siedziby Emitenta podpisane egzemplarze umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem.

Na podstawie zawartej umowy kredytowej Bank udzielił Klientowi kredytu złotowego obrotowego w formie linii odnawialnej do wysokości 8.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie wydatków na realizację umowy o projekt i roboty budowlane dotyczącej budowy hali produkcyjnej, magazynu i budynku biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej w Zawadzie (gmina Połaniec), o której Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 18/2017 z dnia 22.05.2017 r.

Emitent zobowiązał się dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.000.000,00 zł złożone przez Emitenta;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu ww. umowy o projekt i roboty budowlane.

5) Aneks do umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski SA

W dniu 12.09.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej („Umowa”), zawarty pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem. O zawarciu umowy, o której mowa w zdaniu powyżej, Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2017 z dn. 14.09.2017 r.

Na podstawie niniejszego aneksu Bank udostępnił Emitentowi limit na gwarancje bankowe do kwoty 13.000.000,00 PLN, sublimit do kwoty 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bieżącym oraz sublimit do kwoty 2.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na transakcje dyskontowe w formie finansowania dostawców.

Klient zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 11.09.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) weksel in blanco z deklaracją wekslową,
- 2) hipotekę umowną na nieruchomości w Gliwicach i Chorzowie do kwoty 15.000.000,00 zł,
- 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 21.450.000,00 zł.

6) Umowa kredytowa zawarta przez P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska

W dniu 30.10.2018 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wpłynęły podpisane egzemplarze umów kredytowych zawartych pomiędzy Santander Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj.:

- 1) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 4.350.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłową w Wilkowicach („Inwestycja”);
- 2) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 7.107.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Klient zobowiązał się dokonać spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 31.08.2025 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.03.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 10.000.000,00 EUR na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 3) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 4) podporządkowanie wszelkich pożyczek udzielonych Klientowi;
- 5) zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich udziałach Klienta;
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.525.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 7) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.660.500,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

7) Umowa kredytowa zawarta przez Galeria Galena Sp. z o.o. z Bankiem Ochrony Środowiska SA

W dniu 29.11.2018 r. doszło do zawarcia umowy kredytowej pomiędzy Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a spółką zależną Emitenta Galeria Galena Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj. umowy o kredyt nieodnawialny w wysokości 1.830.123,86 EUR z przeznaczeniem na finansowanie rozbudowy Galerii Galena poprzez budowę parku handlowego.

Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 29.03.2029 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną na nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji, której maksymalna kwota po zawarciu umowy kredytowej przyjmuje wartość 114.100.000,00 PLN; hipoteka ta obejmuje całość zobowiązań zaciągniętych dotychczas przez Klienta wobec BOŚ S.A,
- 2) przelew wierzytelności z tytułu umów najmu zawieranych przez Klienta w realizowanym obiekcie,
- 3) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta do kwoty 11.840.000,00 PLN,
- 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Klienta,
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Emitenta jako Poręczyciela,
- 6) weksel in blanco z deklaracją wekslową z wystawienia Klienta.

8) Umowa kredytowa z mBank SA

W dniu 13.12.2018 r. Emitent zawarł umowę kredytową z mBank SA z siedzibą w Warszawie („Bank”), na mocy której Bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 9.000.000,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kontraktu zawartego przez Emitenta z IKEA Property Poland sp. z o.o. z siedzibą w Jankach, którego przedmiotem jest wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na przebudowie wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach („Umowa o roboty budowlane”).

Emitent zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Emitent zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) cesję na rzecz Banku wierzytelności należnych Emitentowi od IKEA Property Poland sp. z o.o. z tytułu Umowy o roboty budowlane,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 13.500.000,00 zł.

2.3.3 ISTOTNE ZDARZENIA OPISANE W RAPORTACH BIEŻĄCYCH

Ważniejsze zdarzenia w działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w 2018 r. zostały dodatkowo opisane w publikowanych raportach bieżących:

1. Umowa na wykonanie robót budowlanych (raport bieżący 2/2018 z dn. 25.01.2018 r.)

W dniu 25.01.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Jankowicach jako Zleceniodawcą.

Przedmiot Umowy stanowiła realizacja kompletnej inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu obiektu handlowo-usługowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wyniosło 8.742.925,03 zł. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 04.07.2018 r.

2. Zgłoszenie przez PKP roszczenia z gwarancji dobrego wykonania (raport bieżący nr 3/2018 z dn. 05.02.2018 r.)

W dniu 05.02.2018 r. do siedziby Emitenta wpłynęło pismo z Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA informujące o roszczeniu zgłoszonym przez PKP SA dotyczącym wypłaty kwoty 3.885.000,00 zł z gwarancji dobrego wykonania wystawionej na zlecenie P.A. NOVA S.A nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 jako zapłaty części kary umownej naliczonej przez PKP SA, opisaney w raporcie bieżącym nr 32/2017 z dnia 11.10.2017 r.

3. Zawarcie warunkowych przedwstępnych umów sprzedaży udziałów w spółkach celowych (raport bieżący nr 4/2018 z dn. 14.02.2018 r.)

W dniu 14.02.2018 r. do siedziby Spółki wpłynęły podpisane warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży udziałów zawarte pomiędzy P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i Peppercorn Properties Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym:

- 1) warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Krośnie,
- 2) warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży 100% udziałów w spółce P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o., która jest właścicielem parku handlowego w Myszkowie.

Zawarcie w/w umów stanowiło następstwo listu intencyjnego, o podpisaniu którego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2017 z dnia 22.05.2017 r.

Nabywcą udziałów w spółkach zostanie Peppercorn Properties Sp. z o.o. lub inna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wskazana przez Kupującego.

Strony ustaliły, że wartość transakcji zostanie określona w oparciu o uzgodnioną wartość nieruchomości skorygowaną o saldo pozostałych aktywów i zobowiązań spółek, w tym zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i z tytułu pożyczek otrzymanych od Emitenta według stanu na dzień zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Strony ustaliły, że przyrzeczone umowy sprzedaży zostaną zawarte do dnia 30.04.2018 r.

Warunkiem zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży udziałów było między innymi pozytywne zakończenie procesu due diligence oraz akceptacja transakcji przez bank kredytujący spółkę celową.

Ze względu na wstrzymanie procesu due diligence i brak pozytywnej decyzji banku kredytującego Kupującego, zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło do skutku w opisanym w umowie przedwstępnej terminie.

4. Wypłata przez KUKA SA roszczenia z gwarancji dobrego wykonania na rzecz PKP SA (raport bieżący nr 5/2018 z dn. 26.02.2018 r.)

Do siedziby Emitenta wpłynęło wezwanie z dn. 23.02.2018 r. z Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA („KUKA SA”), w którym KUKA SA poinformowało o wypłacie na rzecz PKP SA kwoty w wysokości 3.885.000,00 zł z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. i równocześnie wezwało Emitenta do zapłaty w/w kwoty na rachunek KUKA SA w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Zarząd Emitenta podjął decyzję o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok rezerwy w kwocie 7.777.000,00 zł. Kwota ta stanowi równowartość całości kary umownej naliczonej przez PKP SA w związku z realizacją kontraktu p.n. „Rewitalizacja dworca kolejowego Sosnowiec-Maczki (...)”, z której to kary 50% wartości było zabezpieczone wyżej opisaną gwarancją.

5. Uchwała Zarządu w sprawie emisji obligacji (raport bieżący nr 6/2018 z dn. 04.04.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA w dniu 04.04.2018 r. podjął uchwałę o emisji niezabezpieczonych obligacji serii A („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi, nieposiadającymi formy dokumentu.
2. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 200.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 złotych. Cena emisyjna Obligacji serii A będzie równa 100,00 złotych.
3. Wykup Obligacji serii A nastąpi w dniu 23 kwietnia 2020 r.
4. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483) w formie oferty prywatnej.
5. Celem emisji jest przeznaczenie środków na bieżącą działalność grupy Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów pod projekty deweloperskie.
6. Obligacje serii A mogą zostać wprowadzone do obrotu na ASO BondSpot i/lub ASO GPW. Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania w celu dematerializacji i rejestracji Obligacji serii A do w/w systemu obrotu.

6. Podpisanie z KUKA SA porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia (raport bieżący nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r.)

Do siedziby Emitenta wpłynęło podpisane porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia, zawarte pomiędzy Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA z siedzibą w Warszawie jako Wierzycielem („KUKA SA”) a Emitentem jako Dłużnikiem.

Porozumienie, o którym mowa powyżej, zostało zawarte w związku z wypłatą przez KUKA SA na rzecz PKP SA kwoty w wysokości 3.885.500,00 zł z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. oraz wezwania Emitenta do zapłaty w/w kwoty na rachunek KUKA SA. Informacja na ten temat została opublikowana raportem bieżącym nr 5/2018 z dnia 26.02.2018 r.

Na podstawie w/w porozumienia Emitent zobowiązał się do spłaty kwoty 3.885.500,00 zł w ośmiu ratach w terminie do 28.12.2018 r.

Jako zabezpieczenie spłaty zadłużenia Emitent zobowiązał się do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego.

7. Przyjęcie obligacji do depozytu KDPW (raport bieżący nr 8/2018 z dn. 24.04.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach ("Spółka"), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 6/2018 z dnia 4 kwietnia 2018 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A ("Obligacje"), poinformował, że Spółka powzięła w dniu 24.04.2018 roku informację z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych SA o przyjęciu do depozytu 200.000 szt. obligacji serii A, o wartości nominalnej 100,00 PLN każda. Obligacje serii A zarejestrowano w systemie KDPW, pod kodem PLPANVA00047.

W ramach oferowanej emisji złożono zapisy na 340.911 szt. Obligacji na łączną kwotę 34.091.100 PLN. Inwestorom przydzielono łącznie 200.000 szt. Obligacji na kwotę 20.000.000 zł po dokonaniu proporcjonalnej redukcji zapisów. Stopa alokacji wyniosła 58,67%.

Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,8% w skali roku. Odsetki od Obligacji będą płatne w okresach 3- miesięcznych, zaś wykup Obligacji nastąpi w dniu 23.04.2020 r.

Obligacje serii A zostaną wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu (Catalyst) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA („ASO GPW”) oraz BondSpot SA („ASO BondSpot”) po podjęciu stosownych uchwał odpowiednio przez zarządy ASO GPW i ASO BondSpot.

8. Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane dla zadania inwestycyjnego pn. Rozbudowa i modernizacja zakładu Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld-Beiseförth (raport bieżący nr 12/2018 z dn. 11.05.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA („Emitent”) w dniu 11.05.2018 r. podpisał aneks do umowy o roboty budowlane pomiędzy Dr. Schumacher GmbH z siedzibą w Malsfeld-Beiseförth (Niemcy) jako Inwestorem a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą. O zawarciu przedmiotowej umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 24/2016 z dn. 14.12.2016 r.

W związku z zawarciem niniejszego aneksu zmianie uległ termin zakończenia całości prac oraz wysokość wynagrodzenia umownego netto.

Zgodnie z zawartym aneksem zakończenie całości prac wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 22.04.2019 r.

Wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu Umowy na podstawie zawartego aneksu uległo podwyższeniu o kwotę 2.773.174,00 EUR do kwoty w wysokości 11.815.642,00 EUR (słownie: jedenaście milionów osiemset piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści dwa 00/100 euro).

9. Złożenie pozwu przeciwko PKP SA (raport bieżący nr 13/2018 z dn. 16.05.2018 r.)

W dniu 16.05.2018 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Polskim Kolejom Państwowym SA („PKP SA”, „Pozwany”) o zasądzenie od Pozwanego kwoty 100.000,00 zł wraz z kosztami procesu i ustawowymi odsetkami. Dochodzona przez Emitenta kwota to równowartość pierwszej raty spłaty dokonanej przez Spółkę na rzecz KUKE SA zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., które zawarto w związku z wypłatą przez KUKE gwarancji na rzecz PKP SA

Złożony pozew ma na celu ustalenie przez sąd zasadności odstąpienia przez Emitenta od umowy zawartej z PKP SA na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”, z winy leżącej po stronie Pozwanego, bezpodstawność naliczenia przez PKP SA kary umownej w wysokości 7.777.000,00 zł, nadużycie praw z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. na kwotę

3.885.500,00 zł oraz bezpodstawne wzbogacenie na skutek wypłaty przez KUKE SA środków z w/w gwarancji.

10. Rezygnacja członka Rady Nadzorczej Emitenta (raport bieżący nr 16/2018 z dn. 30.05.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA („Emitent”) poinformował, iż w dniu 29.05.2018 roku otrzymał oświadczenie Pana Grzegorza Bobkowskiego o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej P.A. NOVA SA z dniem 28.05.2018 roku.

Przyczyną rezygnacji są względy natury osobistej.

11. Wygrana w przetargu na wykonanie robót budowlanych (raport bieżący nr 17/2018 z dn. 13.06.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA („Emitent”) powziął informację, iż złożona w trybie postępowania przetargowego zorganizowanego przez IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach oferta P.A. NOVA SA na realizację inwestycji: Przebudowa wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach została przyjęta i zaakceptowana, a Emitent został zaproszony do współpracy przy realizacji tej inwestycji. Kwota ryczałtowa zakresu prac, który zostanie zrealizowany przez Emitenta, to 30.495.085,93 zł netto plus obowiązujący podatek od towarów i usług.

12. Zawarcie aneksu do umowy o kredyt w rachunku bieżącym (raport bieżący nr 18/2018 z dn. 13.06.2018 r.)

W dniu 13.06.2018 r. został zawarty aneks do umowy kredytowej pomiędzy mBankiem SA Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Kredytobiorcą.

Umowa, o której mowa w zdaniu poprzednim, została zawarta w dniu 05.07.2017 r.

Na podstawie zawartego aneksu do umowy kredytowej Bank dokonał podwyższenia kwoty Kredytu do wysokości 13.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy.

Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 28.06.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 19.500.000,00 zł na nieruchomości w Kamiennej Górze i Rybniku,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 19.500.000,00 zł.

13. Aneks do umowy o kredyt obrotowy (raport bieżący nr 19/2018 z dn. 20.06.2018 r.)

W dniu 20.06.2018 r. do siedziby Emitenta wpłynął podpisany aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy, zawarty pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank).

Na wniosek Emitenta, na podstawie niniejszego aneksu zmniejszeniu uległa kwota udzielonego kredytu do wysokości 15.000.000,00 PLN oraz przedłużeniu uległ termin obowiązywania umowy do dnia 14.05.2019 roku.

Z uwagi na obniżenie kwoty udzielonego kredytu Bank częściowo zwolnił zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej łącznej poprzez wyłączenie spod obciążenia tą hipoteką dwóch nieruchomości Emitenta, jak również zmniejszeniu uległa kwota hipoteki łącznej na pozostałych nieruchomościach do wysokości 30.000.000,00 zł.

14. Dopuszczenie obligacji na okaziciela serii A do obrotu giełdowego (raport bieżący nr 22/2018 z dn. 20.06.2018 r.)

P.A. Nova SA poinformowała, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 22.06.2018 r. podjął uchwałę o dopuszczeniu 200.000 obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100 zł każda do alternatywnego obrotu na Catalist.

15. Wyznaczenie pierwszego dnia notowania obligacji serii A na Catalyst (raport bieżący nr 23/2018 z dn. 29.06.2018 roku)

Zarząd P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach ("Spółka") poinformował, że w dniu 28.06.2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA („GPW”) podjął uchwałę, w której Zarząd GPW postanowił określić dzień 02.07.2018 r. jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 200.000 obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 100,00 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA kodem „PLPANVA00047” oraz notować przedmiotowe obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „NVA0420”.

16. Zawarcie umów kredytowych (raport bieżący nr 24/2018 z dn. 02.07.2018 r.)

W dniu 02.07.2018 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. wpłynęły podpisane egzemplarze umów kredytowych zawartych pomiędzy Bankiem Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu jako Bankiem a P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj.:

- 1) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 1.090.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłowo-magazynową w Zaczerniu („Inwestycja”);
- 2) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 1.495.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Emitent zobowiązał się do spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 29.06.2023 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.10.2018 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną do kwoty 9.457.500,00 zł na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 3) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 4) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.635.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 5) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.242.050,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

17. Zawarcie umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. (raport bieżący nr 25/2018 z dnia 13.07.2018 r.)

W dniu 13.07.2018 r. do siedziby Emitenta wpłynął podpisany przez TUIR Allianz Polska SA z siedzibą w Warszawie egzemplarz umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego, na podstawie której TUIR Allianz Polska SA z siedzibą w Warszawie będzie wydawać na rzecz Emitenta gwarancje kontraktowe do wysokości limitu odnawialnego, który został ustalony na kwotę 8.000.000,00 zł.

18. Zawarcie umowy kredytowej (raport bieżący nr 26/2018 z dnia 16.08.2018 r.)

W dniu 16.08.2018 r. wpłynęły do siedziby Emitenta podpisane egzemplarze umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem.

Na podstawie zawartej umowy kredytowej Bank udzielił Klientowi kredytu złotowego obrotowego w formie linii odnawialnej do wysokości 8.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie wydatków na realizację umowy o projekt i roboty budowlane dotyczącej budowy hali

produkcyjnej, magazynu i budynku biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej w Zawadzie (gmina Połaniec), o której Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 18/2017 z dnia 22.05.2017 r.

Emitent zobowiązał się dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 3) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.000.000,00 zł złożone przez Emitenta;
- 4) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu ww. umowy o projekt i roboty budowlane.

19. Zawarcie aneksu do umowy wieloproduktowej (raport bieżący nr 27/2018 z dnia 12.09.2018 r.)

W dniu 12.09.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany aneks do Umowy Wieloproduktowej („Umowa”), zawarty pomiędzy ING Bankiem Śląskim SA z siedzibą w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Klientem. O zawarciu umowy, o której mowa w zdaniu powyżej, Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2017 z dn. 14.09.2017 r.

Na podstawie niniejszego aneksu Bank udostępnił Emitentowi limit na gwarancje bankowe do kwoty 13.000.000,00 PLN, sublimit do kwoty 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bieżącym oraz sublimit do kwoty 2.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na transakcje dyskontowe w formie finansowania dostawców.

Klient zobowiązał się do spłaty Kredytu w terminie do dnia 11.09.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 4) weksel in blanco z deklaracją wekslową,
- 5) hipotekę umowną na nieruchomości w Gliwicach i Chorzowie do kwoty 15.000.000,00 zł,
- 6) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 21.450.000,00 zł.

20. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 28/2018 z dnia 26.09.2018 r.)

W dniu 26.09.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy pomiędzy IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach jako Zamawiającym a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Zawarcie umowy nastąpiło w wyniku wygranego przetargu, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 17/2018 z dn.13.06.2018 r.

Przedmiotem zawartej Umowy jest wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na przebudowie wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach.

Za wykonanie przedmiotu Umowy ustalono wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto 16.281.413,00 zł.

Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 31.01.2019 r.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:

- a. za odstąpienie przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% kwoty kontraktowej,
- b. za niewykonanie przez Wykonawcę zobowiązania dot. terminowego ukończenia wszystkich Robót – w wysokości 0,3% kwoty kontraktowej za każdy dzień opóźnienia,
- c. za opóźnienie w zrealizowaniu przez Wykonawcę Kamienia Miłowego – w wysokości 0,3% kwoty kontraktowej za każdy dzień opóźnienia,
- d. za opóźnienie w przedstawieniu Harmonogramu rzeczowo-finansowego lub harmonogramu dostaw – w wysokości 0,3% kwoty kontraktowej za każdy dzień opóźnienia,
- e. za rażące naruszenie przez Wykonawcę innych postanowień kontraktu – w wysokości 0,5% kwoty kontraktowej za każde naruszenie.

Zamawiający zastrzega prawo do sumowania kar umownych. Suma kar umownych z tytułu opóźnień wynosi maksymalnie 15% kwoty kontraktowej.

21. Rezygnacja Prezesa Zarządu Emitenta (raport bieżący nr 29/2018 z dn. 28.09.2018 r.)

Zarząd P.A. NOVA SA poinformował, iż w dniu 28.09.2018 roku Pan Piotr Korek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu P.A. NOVA SA ze skutkiem na dzień 30.09.2018 roku.

22. Zawarcie aneksu do umowy – zwiększenie wartości kontraktu (raport bieżący nr 30/2018 z dnia 15.10.2018 r.)

W dniu 15.10.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz aneksu do umowy pomiędzy IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach jako Zamawiającym a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Na podstawie zawartego aneksu podwyższeniu uległo wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu Umowy o kwotę 2.503.655,56 PLN do kwoty w wysokości 18.785.068,56 PLN.

23. Zawarcie umów kredytowych (raport bieżący nr 31/2018 z dnia 30.10.2018 r.)

W dniu 30.10.2018 r. do siedziby spółki zależnej Emitenta – P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. wpłynęły podpisane egzemplarze umów kredytowych zawartych pomiędzy Santander Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj.:

- 3) umowa o kredyt inwestycyjny w wysokości 4.350.000,00 EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie Inwestycji polegającej na zakupie nieruchomości zabudowanej halą przemysłową w Wilkowicach („Inwestycja”);
- 4) umowa o kredyt obrotowy w wysokości 7.107.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie naliczonego podatku VAT związanego z Inwestycją.

Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia:

- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 1) powyżej – do dnia 31.08.2025 r.
- w przypadku umowy, o której mowa w pkt. 2) powyżej – do dnia 31.03.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 8) hipotekę umowną do kwoty 10.000.000,00 EUR na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 9) przelew wierzytelności na rzecz Banku z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na nieruchomości będącej przedmiotem Inwestycji;
- 10) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu;
- 11) podporządkowanie wszelkich pożyczek udzielonych Klientowi;
- 12) zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich udziałach Klienta;
- 13) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 6.525.000,00 EUR złożone przez Emitenta jako Poręczyciela;
- 14) oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.660.500,00 PLN złożone przez Emitenta jako Poręczyciela.

24. Zawarcie aneksu do umowy – zwiększenie wartości kontraktu (raport bieżący nr 32/2018 z dnia 06.11.2018 r.)

W dniu 06.11.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz aneksu do umowy pomiędzy IKEA PROPERTY POLAND Sp. z o.o. z siedzibą w Jankach jako Zamawiającym a P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Na podstawie zawartego aneksu podwyższeniu uległo wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu Umowy o kwotę 6.474.462,36 PLN netto, do kwoty w wysokości 25.259.530,92 PLN netto.

25. Umowa na wykonanie robót budowlanych (raport bieżący nr 33/2018 z dnia 23.11.2018 r.)

W dniu 23.11.2018 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane („Umowa”) pomiędzy P.A. NOVA SA z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Jankowicach jako Zleceniodawcą.

Przedmiotem Umowy jest realizacja kompletnej inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu obiektu handlowo-usługowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 8.695.257,47 zł. Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 13.05.2019 r.

26. Zawarcie umowy kredytowej (raport bieżący nr 34/2018 z dnia 29.11.2018 r.)

W dniu 29.11.2018 r. doszło do zawarcia umowy kredytowej pomiędzy Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie jako Bankiem a spółką zależną Emitenta – Galeria Galena Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Klientem, tj. umowy o kredyt nieodnawialny w wysokości 1.830.123,86 EUR z przeznaczeniem na finansowanie rozbudowy Galerii Galena poprzez budowę parku handlowego.

Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 29.03.2029 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Klient zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 7) hipotekę umowną na nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji, której maksymalna kwota po zawarciu umowy kredytowej przyjmuje wartość 114.100.000,00 PLN; hipoteka ta obejmuje całość zobowiązań zaciągniętych dotychczas przez Klienta wobec BOŚ S.A,
- 8) przelew wierzytelności z tytułu umów najmu zawieranych przez Klienta w realizowanym obiekcie,
- 9) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Emitenta do kwoty 11.840.000,00 PLN,
- 10) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Klienta,
- 11) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego złożone przez Emitenta jako Poręczyciela,
- 12) weksel in blanco z deklaracją wekslową z wystawienia Klienta.

27. Zawarcie umowy kredytowej (raport bieżący nr 35/2018 z dnia 13.12.2018 r.)

W dniu 13.12.2018 r. Emitent zawarł umowę kredytową z mBank SA z siedzibą w Warszawie („Bank”), na mocy której Bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 9.000.000,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kontraktu zawartego przez Emitenta z IKEA Property Poland sp. z o.o. z siedzibą w Jankach, którego przedmiotem jest wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na przebudowie wraz z nadbudową sklepu Praktiker dla potrzeb magazynu EMPU w Jankach („Umowa o roboty budowlane”).

Emitent zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia do dnia 31.05.2019 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Emitent zobowiązał się ustanowić następujące zabezpieczenia:

- 1) cesję na rzecz Banku wierzytelności należnych Emitentowi od IKEA Property Poland sp. z o.o. z tytułu Umowy o roboty budowlane,
- 2) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, do kwoty 13.500.000,00 zł.

2.3.4 OFERTA PUBLICZNA

W 2018 roku nie przeprowadzono oferty publicznej.

2.4. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

2.4.1. ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE KREDYTY I POŻYCZKI, UZYSKANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

KREDYTY

Kredyty zaciągnięte przez Emitenta według stanu na 31.12.2018 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

<i>Bank</i>	<i>Kwota</i>	<i>Kwota wykorzystania na dzień 31.12.2018 r.</i>	<i>Oprocentowanie</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
Podkarpacki Bank Spółdzielczy SA	15.000.000 zł	14.996.684 zł	WIBOR 1M+2,1%	14.05.2019 r.	Na podstawie aneksu do umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z dn. 20.05.2014 r.
mBank SA	13.000.000 zł	11.517.287 zł	WIBOR 1M+1,7%	28.06.2019 r.	Na podstawie umowy kredytowej z dn. 05.07.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie działalności bieżącej Emitenta
ING Bank Śląski SA	5.000.000 zł	4.620.631 zł	WIBOR 1M+1,4%	10.09.2019 r.	Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z dn. 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na bieżącą działalność Emitenta
ING Bank Śląski SA	2.000.000 zł	1.971.202 zł	WIBOR 1M+3%	10.09.2019 r.	Na podstawie aneksu do umowy wieloproduktowej z dn. 08.09.2017 r. z przeznaczeniem na finansowanie dostawców
ING Bank Śląski SA	8.000.000 zł	4.762.510 zł	WIBOR 1M+1,85%	31.05.2019 r.	Na podstawie umowy o kredyt obrotowy z dn. 14.08.2018 r. z przeznaczeniem na finansowanie budowy hali w Połańcu
mBank SA	9.000.000 zł	9.000.000 zł	WIBOR 1M+1,5%	31.05.2019 r.	Kredyt udzielony na podstawie umowy kredytowej z dn.13.12.2018 r. z przeznaczeniem na współfinansowanie kontraktu dot. budowy IKEA w Jankach

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Umowy kredytowe zawarte przez spółki zależne Grupy Kapitałowej przedstawiono w tabeli poniżej:

<i>Podmiot</i>	<i>Bank</i>	<i>Kwota kredytu pozostała do spłaty na dzień 31.12.2018 r.</i>	<i>Oprocentowanie w skali roku</i>	<i>Termin spłaty</i>	<i>Uwagi</i>
San Development Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	17.995.055,47 EUR (77.378.738,52 PLN)	EURIBOR 3M +2,50%	20.05.2026 r.	Kredyt hipoteczny w wysokości 20 mln EUR na spłatę zadłużenia wobec PKO BP SA oraz nakłady związane z rozbudową galerii Sanowa o 4-salowe kino
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	PKO Bank Polski SA	16.316.372,51 EUR (70.160.401,79 PLN)	EURIBOR 3M+2,65%	30.06.2024 r.	Umowa związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	6.910.886,43 EUR (29.716.811,65 PLN)	EURIBOR 3M+ +2,5%	20.09.2022 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z refinansowaniem kredytu inwestycyjnego dot. galerii handlowej Galeria Miodowa w Kluczborku
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	mBank SA	3.609.947,30 EUR (15.522.773,39 PLN)	EURIBOR 3M+2,30%	29.02.2024 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	mBank SA	773.796,06 EUR (3.327.323,06 PLN)	EURIBOR 3M+2,45%	31.12.2019 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	mBank SA	2.464.442,95 EUR (10.597.104,69 PLN)	EURIBOR 3M+2,50%	31.12.2025 r.	Zawarcie w/w umowy było związane ze współfinansowaniem budowy centrum handlowego w Kamiennej Górze

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	3.469.690,14 PLN	WIBOR 1M+1,60%	31.12.2025 r.	Zawarcie w/w umowy było związane z refinansowaniem kredytu udzielonego przez Deutsche Bank Polska SA dot. parku handlowego w Chorzowie
Galeria Galena Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska SA	59.232.000,00 PLN - pożyczka Jessica; 11.196.147,70 EUR (48.143.435,11 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1.039.160,39 EUR (4.468.389,68 PLN – kredyt inwestycyjny – park handlowy)	Pożyczka Jessica 1% Kredyt inwestycyjny EURIBOR 3M+2,80%	29.03.2029 r.	Zawarcie umowy inwestycyjnej pożyczki JESSICA, umowy kredytu nieodnawialnego jest związane ze współfinansowaniem budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie; zawarto również umowę kredytu nieodnawialnego na współfinansowanie budowy parku handlowego w Jaworznie
P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	1.264.465,97 EUR (5.437.203,67 PLN)	EURIBOR 6M+2,50%	20.12.2029 r.	Udzielony został kredyt hipoteczny w wysokości 1.500.000,00 EUR z przeznaczeniem na zakup nieruchomości
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	1.503.452,78 EUR (6.464.846,95 PLN)	EURIBOR 1M+1,45%	23.12.2025 r.	Kredyt dewizowy przeznaczony na finansowanie inwestycji – parku handlowego w Krośnie
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	2.014.975,42 EUR (8.664.394,31 PLN)	EURIBOR 1M+1,95%	30.06.2027 r.	umowa o kredyt dewizowy na finansowanie zakupu nieruchomości przychodowej – parku handlowego w Sosnowcu
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	912 332,58 EUR (3.923.030,09 PLN)	EURIBOR/WIBOR 1M+1,80%	29.06.2023 r.	Umowa o kredyt inwestycyjny z dn. 22.06.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości - hali przemysłowej w Zaczerniu

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	4 301 038,09 EUR (18 494 463,79 PLN) – kredyt inwestycyjny; 7 107 000,00 PLN – kredyt obrotowy	EURIBOR/WIBOR 1M+1,80%	31.08.2025 r.	Umowa o kredyt inwestycyjny z dn. 29.10.2018 r. na finansowanie zakupu nieruchomości - hali przemysłowej w Wilkowicach
---	--------------------------	--	------------------------	---------------	--

POŻYCZKI

Stan pożyczek otrzymanych przez Emitenta od podmiotów powiązanych przedstawiono w tabeli poniżej:

Pożyczkodawca	Kwota pożyczek na dzień 31.12.2018 r.	Oprocentowanie w skali roku	Termin spłaty
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	4.150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	18.810.750,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Budoprojekt Sp. z o.o.	1.884.774,40 zł	WIBOR 1M + 2%	31.07.2019

GWARANCJE BANKOWE I UBEZPIECZENIOWE

Na dzień 31.12.2018 r. Emitent posiadał następujące linie gwarancyjne (w zakresie finansowych gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych):

Bank	Wysokość limitu	Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2018 r.	Uwagi
mBank SA	7.500.000,00 zł	919.919,40 zł	umowa ramowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dn. 09.07.2013 r., zmieniona aneksami
ING Bank Śląski SA	10.000.000,00 zł	2.157.888,78 zł	umowa wieloproduktowa w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank z dn. 08.09.2017 r.

Towarzystwo ubezpieczeniowe	Wysokość limitu	Wykorzystanie limitu na dzień 31.12.2018 r.	Uwagi
Euler Hermes SA	28.000.000,00 zł	19.691.364,10 zł	umowa o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego zawarta w dniu 06.11.2008 r., zmieniona aneksami

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA	10.000.000,00 zł	1.544.8000,00 zł	umowa generalna o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 16.09.2015 r.
Generali TU SA	3.000.000,00 zł	2.366.549,52 zł	umowa ramowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 03.11.2016 r., zmieniona aneksem
Allianz SA	8.000.000,00 zł	2.654.163,18 zł	umowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z dnia 21.05.2018 r.

2.4.2. UDZIELONE PRZEZ EMITENTA POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EMITENTA

Stan pożyczek udzielonych przez Emitenta podmiotom powiązanim według stanu na 31.12.2018 r. przedstawiono w tabeli poniżej:

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczek na dzień 31.12.2018 r.	Oprocentowanie w skali roku	Termin spłaty
San Development Sp. z o.o.	6.205.956,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2021
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	870.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	170.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	85.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	315.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Supernova Sp. z o.o.	1.754.784,42 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	215.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	175.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	1.870.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	4.601.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	165.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
Galeria Galena Sp. z o.o.	34.938.492,75 zł	WIBOR 1M + 2%	30.04.2029
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	10.486.323,16 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	1.020.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	570.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	270.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	2.184.623,14 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	150.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
	210.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	6.120.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2019
P.A. NOVA Inwestycje Sp. z o.o.	5.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	300.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	750.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	1.590.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.	2.507.500,00 zł	WIBOR 1M + 2%	21.12.2029
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	4.453.621,77 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2020
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	6.231.488,97 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	29.365,01 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	1.115.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	120.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	4.280.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	65.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
	224.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2027
	19.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	5.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
	3.346.097,33 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2026
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	2.376.900,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2028
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	2.000,00 zł	WIBOR 1M + 2%	30.08.2019
	12.870.100,00 zł	WIBOR 1M + 2%	31.12.2025
P.A. NOVA BT GmbH	1.293.000,00 EUR	Stopa stała 3%	31.12.2019

PORĘCZENIA

Emitent na dzień 31.12.2018 r. udzielił następujących poręczeń w związku z umowami kredytowymi zawartymi przez spółki zależne Grupy Kapitałowej:

Podmiot	Bank	Wartość poręczenia na dzień 31.12.2018 r.	Uwagi
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	3.469.690,14 PLN	Zgodnie z umową poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca nie wykonał swoich zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany umową kredytu
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	PKO Bank Polski SA	16.316.372,51 EUR (70.160.401,79 PLN)	Zgodnie z umową poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Sponsor zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca zobowiązań tych nie wykonał, do wysokości 100% kredytu wraz z należnymi odsetkami
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	mBank Hipoteczny SA	6.910.886,43 EUR (29.716.811,65 PLN)	Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku i Kredytobiorcy do dokonania płatności na rzecz Kredytobiorcy w celu zapewnienia środków pieniężnych
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	mBank SA	3.609.947,30 EUR (15.522.773,39 PLN)	Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania: a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

<p style="text-align: center;">P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.</p>	<p style="text-align: center;">mBank SA</p>	<p style="text-align: center;">773.796,06 EUR (3.327.323,06 PLN)</p>	<p>Umowa gwarancyjna, na podstawie której P.A. NOVA SA zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane powyżej w literach (a), (b) i (c).
<p style="text-align: center;">Galeria Galena Sp. z o.o.</p>	<p style="text-align: center;">Bank Ochrony Środowiska Sp. z o.o.</p>	<p style="text-align: center;">59.232.000,00 PLN – pożyczka Jessica; 11.196.147,70 EUR (48.143.435,11 PLN) – kredyt inwestycyjny; 1.039.160,39 EUR (4.468.389,68 PLN) – kredyt inwestycyjny - park handlowy</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku do:</p> <ol style="list-style-type: none"> (i) niewypłacania udziału w zyskach Spółki (dywidendy) bez zgody Banku; (ii) podniesienia kapitałów własnych Spółki o brakującą wartość w sytuacji, gdy ich poziom będzie niższy niż określony w Umowie Pożyczki JESSICA lub Umowie Kredytu (tj. stosunek kapitału własnego Spółki do sumy bilansowej będzie niższy niż 20 %) lub nastąpi naruszenie kapitału podstawowego Spółki; (iii) niedokonywania zmian struktury właścicielskiej Spółki, (iv) pokrycia niedoboru środków finansowych Inwestycji lub rachunku rezerwy obsługi długu.
<p style="text-align: center;">P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o.</p>	<p style="text-align: center;">ING Bank Śląski SA</p>	<p style="text-align: center;">1.503.452,78 EUR (6.464.846,95 PLN)</p>	<p>Umowa poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się pokryć wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, w przypadku gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany w Umowie Kredytu, obejmujące spłatę kwoty głównej, wszelkie odsetki, prowizje, opłaty i koszty</p>

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok**

<p>P.A. NOVA INVEST Kamienna Góra Sp. z o.o.</p>	<p>mBank SA</p>	<p>2.464.442,95 EUR (10.597.104,69 PLN)</p>	<p>Umowa gwarancyjna, na podstawie której Emitent zobowiązał się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec podejmie następujące działania:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane w niniejszym Punkcie w literach (a), (b) i (c).
<p>P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o.</p>	<p>ING Bank Śląski SA</p>	<p>1.503.452,78 EUR (6.464.846,95 PLN)</p>	<p>Umowa poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się pokryć wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, w przypadku gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany w Umowie Kredytu, obejmujące spłatę kwoty głównej, wszelkie odsetki, prowizje, opłaty i koszty</p>
<p>San Development Sp. z o.o.</p>	<p>mBank Hipoteczny SA</p>	<p>17.995.055,47 EUR (77.378.738,52 PLN)</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Gwarant zobowiązała się dokonać płatności na rzecz Banku w przypadku konieczności utworzenia lub uzupełnienia Rezerwy Obsługi Długu do wysokości wymaganej umową kredytową lub w celu zapewnienia aby kapitał własny Kredytobiorcy nie spadł poniżej 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy</p>
<p>P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o.</p>	<p>mBank Hipoteczny SA</p>	<p>1.264.465,97 EUR (5.437.203,67 PLN)</p>	<p>Umowa wsparcia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Gwarant zobowiązała się dokonać płatności na rzecz Banku w przypadku konieczności utworzenia lub uzupełnienia Rezerwy Obsługi Długu do wysokości wymaganej umową kredytową lub w celu zapewnienia aby kapitał własny Kredytobiorcy nie spadł poniżej 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy</p>

P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	2.014.975,42 EUR (8.664.394,31 PLN)	Umowa poręczenia, na podstawie której P.A. NOVA SA jako Poręczyciel zobowiązał się pokryć wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, w przypadku gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z zobowiązań w terminie i w sposób przewidziany w Umowie Kredytu, obejmujące spłatę kwoty głównej, wszelkie odsetki, prowizje, opłaty i koszty
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	912.332,58 EUR (3.923.030,09 PLN)	Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	Santander Bank Polska SA	4.301.038,09 EUR (18.494.463,79 PLN)	Umowa poręczenia za zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytowej

2.5. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY

Czynniki i zdarzenia, które w największym stopniu wpłynęły na wyniki z działalności w 2018 r., zostały wymienione w Punkcie 2.3 niniejszego Sprawozdania. Nie wystąpiły czynniki i zdarzenia nietypowe dla działalności Grupy Kapitałowej.

2.6. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK, NA JAKIE JEST NARAŻONE EMITENT ORAZ PRZYJĘTYCH PRZEZ EMITENTA CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Instrumenty finansowe, opis ryzyk z nimi związanych oraz sposoby zabezpieczenia zostały przedstawione w Sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz Grupy Kapitałowej.

2.7. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROZEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

W ocenie Zarządu Spółki zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest w taki sposób, aby zapewnić bieżącą i przyszłą płynność finansową Spółki, jak również spółek zależnych kontrolowanych przez Emitenta.

W okresie sprawozdawczym Grupa posiadała pełną zdolność wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań i na obecnym etapie nie przewiduje istotnych zagrożeń, które mogłyby wpłynąć na zwiększenie ryzyka utraty możliwości regulowania zobowiązań wobec pracowników, dostawców usług oraz zobowiązań publiczno-prawnych.

Zarząd ma świadomość zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością, w szczególności ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Ryzyka te i metody ich ograniczania zidentyfikowane i opisane są w sprawozdaniach finansowych: jednostkowym P.A. NOVA SA oraz skonsolidowanym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA.

2.8. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Na dzień publikacji sprawozdania nie podjęto uchwały o wypłacie dywidendy z zysku za rok 2018.

2.9. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW ZA DANY ROK

Emitent nie publikował prognoz finansowych za 2018 rok.

2.10. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

2.11. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2018 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanyymi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

2.12. INFORMACJE O NABYCIU UDZIAŁÓW (AKCJI) WŁASNYCH

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent (w ramach Grupy Kapitałowej) posiada łącznie (wraz z akcjami własnymi nabytymi w wyniku realizowania uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. oraz uchwały podjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 04.08.2011 r., zmienionej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06.06.2013 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16.04.2014 r., uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 14.05.2015 r. oraz uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23.06.2016 r.) 30.472 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego i 0,21% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Skup akcji prowadzony jest na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dn. 27.04.2017 r. Upoważnienie do nabywania akcji spółki P.A. NOVA SA obowiązuje do dnia 30.06.2020 r., nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie.

Poniżej przedstawiono szczegółowe warunki programu nabywania akcji własnych:

- 1) zakończenie nabywania akcji własnych zarząd ustalił na dzień 30.06.2020 r., lub na dzień wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie;
- 2) maksymalną liczbę akcji, które może nabyć Spółka, ustalił na 150.000 akcji, co stanowi, że łączna wartość nominalna nabytych akcji nie przekracza 20% kapitału zakładowego Spółki;
- 3) minimalna wysokość zapłaty za 1 akcję wynosić będzie 12,20 zł (słownie: dwanaście złotych dwadzieścia groszy), a cena maksymalna nie może przekroczyć kwoty 31,69 zł (słownie: trzydzieści jeden 69/100 złotych) za jedną akcję;
- 4) łączna cena nabycia akcji własnych, powiększona o koszty ich nabycia, nie może być wyższa od kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu z kwoty, która zgodnie z art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych może być przeznaczona do podziału.

Nabyte przez Spółkę akcje własne mogą zostać, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej, przeznaczone w szczególności do dalszej odsprzedaży, bezpośredniej i/lub pośredniej, do wymiany lub w inny sposób rozdysponowane przez Zarząd Spółki, z uwzględnieniem potrzeb wynikających z prowadzonej działalności. W wypadku negatywnej opinii Rady Nadzorczej Zarząd zobowiązany jest wystąpić do Walnego Zgromadzenia celem uzyskania akceptacji celu przeznaczenia akcji.

2.13. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W 2018 ROKU

Stanowisko Emitenta odnośnie stosowania Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, które zaczęły obowiązywać od 01.01.2016 r., zostało przedstawione w „Informacji na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, opublikowanej przez Emitenta w systemie EBI w dniu 10.02.2016 r. i na stronie internetowej Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest aktualne.

2.14. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA SA ZA 2018 ROK

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2018 rok</i>
Piotr Korek	Prezes Zarządu (do 30.09.2018 r.)	504 700,00 zł
Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	385 076,12 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	387 803,16 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	387 803,16 zł
Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	343 218,51 zł
Jerzy Biel	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0,00 zł
Sławomir Kamiński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 533,55 zł
Miłosz Wolański	Sekretarz Rady Nadzorczej	25 533,55 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	115 926,84 zł
Grzegorz Bobkowski	Członek Rady Nadzorczej (do 28.05.2018 r.)	106 285,71 zł
Leszek Iwaniec	Członek Rady Nadzorczej	20 426,84 zł
Paweł Ruka	Członek Rady Nadzorczej	20 426,84 zł

* wartości obejmują również wynagrodzenia z innych tytułów niż pełnienie funkcji w organach spółki

2.15. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓLKAMI GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYCZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE

W 2018 roku nie zostały zawarte takie umowy przez żadną ze spółek Grupy Kapitałowej.

2.16. INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH

Nie wystąpiły.

2.17. ZESTAWIENIE LICZBY ORAZ WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI P.A. NOVA SA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH P.A. NOVA SA

Zestawienie akcji będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA SA na dzień 31.12.2018 r.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Wartość nominalna akcji w PLN</i>
Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	489.180	489.180
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	637.900
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	67.760	67.760
Jerzy Biel	Przewodniczący RN	1.000	1.000
Sławomir Kamiński	Wiceprzewodniczący RN	3.000	3.000
Miłosz Wolański	Sekretarz RN	789	789
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	276.780

Poza akcjami w P.A. NOVA SA niektóre osoby zarządzające i nadzorujące posiadają udziały w jednostce powiązanej – Budoprojekt Sp. z o.o.

Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Sp. z o.o. według stanu na dzień 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

<i>Udziałowiec</i>	<i>Liczba posiadanych udziałów</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
Ewa Bobkowska	385	22%	385	22%
Stanisław Lessaer	525	30%	525	30%
Maciej Bobkowski	210	12%	210	12%
Grzegorz Bobkowski	472	27%	472	27%
Katarzyna Jurek-Lessaer	105	6%	105	6%
Przemysław Żur	35	2%	35	2%
Maria Podgórnik	17	1%	17	1%
Łącznie:	1749	100%	1749	100%

2.18. INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Emitent nie posiada informacji o takich umowach.

2.19. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO P.A. NOVA SA

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA SA poza uprzywilejowaniem akcji serii A i B, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

Poza powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż główny akcjonariusz Spółki P.A. NOVA SA – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA SA.

2.20. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Grupie Kapitałowej P.A. NOVA nie został utworzony system kontroli programów akcji pracowniczych.

2.21. WSKAZANIE OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH P.A. NOVA SA ORAZ WSZELKICH OGRANICZEŃ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE P.A. NOVA SA

Ograniczenia wynikające ze statutu Spółki

Zbycie akcji imiennych po 04.12.2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

Akcje imienne na wniosek zainteresowanego akcjonariusza mogą być zamienione na akcje na okaziciela. Taka zamiana wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Na dzień sprawozdawczy oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie obowiązują żadne umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

2.22. INFORMACJA O POSTĘPOWANIACH TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

1) W dniu 16.05.2018 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Polskim Kolejom Państwowym SA („PKP SA”, „Pozwany”) o zasądzenie od Pozwanego kwoty 100.000,00 zł wraz z kosztami procesu i ustawowymi odsetkami. Dochodzona przez Emitenta kwota to równowartość pierwszej raty spłaty dokonanej przez Spółkę na rzecz KUKE SA zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., które to porozumienie zawarto w związku z wypłatą przez KUKE gwarancji na rzecz PKP SA.

Złożony pozew ma na celu ustalenie przez sąd zasadności odstąpienia przez Emitenta od umowy zawartej z PKP SA na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki ...”, z winy leżącej po stronie Pozwanego, bezpodstawność naliczenia przez PKP SA kary umownej w wysokości 7.777.000,00 zł, nadużycie praw z gwarancji dobrego wykonania umowy nr RW/GW/41/285/4004/2016 z dnia 12.08.2016 r. na kwotę 3.885.500,00 zł oraz bezpodstawne wzbogacenie na skutek wypłaty przez KUKE SA środków z w/w gwarancji.

2) Na dzień 31.12.2018 r. toczy się postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach, Tauron Wydobycie SA z siedzibą w Jaworznie, Spółka Restrukturyzacji Kopalń SA z siedzibą w Bytomiu, Holding KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach oraz Nieruchomości KW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Roszczenie dochodzone w tym postępowaniu dotyczy zwrotu poniesionych przez Galerię Galena Sp. z o.o. kosztów zabezpieczenia obiektu budowlanego przed wpływami eksploatacji górniczej i opiewa na kwotę 22.785.341,66 zł.

2.23. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Uchwałą Zarządu z dn. 04.04.2016 r. zostało powołane Centrum Badawczo-Rozwojowe Technologii Przetwarzania Dużych Zbiorów Danych na potrzeby Geoinformacji i Inżynierii Odwrotnej. Głównym zadaniem Centrum jest opracowanie oprogramowania projektowego do wspomagania procesu odtwarzania wielkogabarytowych urządzeń technicznych, wykorzystującego przetwarzanie dużych zbiorów danych przestrzennych oraz jego weryfikacja w praktyce przemysłowej.

Budżet projektu brutto wyniósł 5.996.250,00 zł.

Na potrzeby powstającego Centrum został adaptowany budynek zlokalizowany w Gliwicach przy ul. Grodowej 13a, będący własnością Emitenta. Pozwolenie na użytkowanie obiektu wydano w dniu 20.06.2018 r.

Ponadto Emitent ubiegał się o dofinansowanie realizacji projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego) dla działania: 1.2. Badania, rozwój i innowacje w przedsiębiorstwach. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie i została przyznana dotacja w wysokości 35% wartości projektu.

2.24. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1) Rok 2018

W związku z wejściem w życie przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 16.10.2017 r. uchwałę o wyrażeniu zgody na przedłużenie okresu trwania umowy zawartej z firmą audytorską, uprawnioną

do badania sprawozdań finansowych - UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Krakowie na okres 2 lat oraz upoważniła Zarząd Emitenta do zawarcia aneksu do w/w umowy na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2018 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2018 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2018;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2018.

Audytór jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3115. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie umów zawartych z w/w podmiotem w ramach Grupy Kapitałowej.

<i>Spółka</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Zakres</i>	<i>Kwota netto</i>
P.A. NOVA SA	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 r.	38 900,00 zł
San Development Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	9 400,00 zł
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 000,00 zł
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	9 300,00 zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 900,00 zł
Galeria Galena Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	10 300,00 zł
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z .o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018r.	7 100,00 zł
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	aneks z dn. 24.10.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.	15.06.2018 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.	03.12.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.	6 100,00 zł
Łącznie:			183 100,00 zł

2) Rok 2017

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 12.05.2017 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, firmy UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Krakowie oraz upoważniła Zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 5) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2017 r.;
- 6) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2017 r.;
- 7) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2017;
- 8) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2017.

Audytory jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3115. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie umów zawartych z w/w podmiotem w ramach Grupy Kapitałowej.

<i>Spółka</i>	<i>Data zawarcia umowy</i>	<i>Zakres</i>	<i>Kwota netto</i>
P.A. NOVA SA	08.06.2017 r.	- przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2017 r., - przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 r.	38 900,00 zł
San Development Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	9 400,00 zł
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 000,00 zł
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	9 300,00 zł
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	8 900,00 zł
Galeria Galena Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	10 300,00 zł

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA
za 2018 rok*

P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest 3 Sp. z .o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 500,00 zł
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 100,00 zł
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	8 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Invest Sosnowiec Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	7 700,00 zł
P.A. NOVA Parki Handlowe Bis Sp. z o.o.	08.06.2017 r.	- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2017 r., - badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	8 000,00 zł
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	5 000,00 zł
P.A. NOVA Invest Kłodzko Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	5 000,00 zł
Centrum Handlowe ZET Sp. z o.o.	26.01.2018 r.	- badanie sprawozdania finansowego za 2017 r.	5 000,00 zł
Łącznie:			160 000,00 zł

3. ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA

3.1. INFORMACJE O PRZEWDYWANYM ROZWOJU ORAZ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Głównymi celami strategicznymi Spółki i Grupy Kapitałowej są:

- Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego,

- Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego,
- Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju,
- Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych),
- Zagospodarowanie posiadanych nieruchomości gruntowych.

Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego

Jednym z głównych celów Spółki i Grupy Kapitałowej jest zdobycie znaczącej pozycji na rynku usług budowlanych w zakresie realizacji obiektów handlowych w miejscowościach o liczbie ludności wynoszącej około 20-100 tys. mieszkańców. P.A. NOVA koncentruje się na kompleksowej realizacji obiektów handlowych, obejmujących galerie handlowe oraz obiekty handlu wielkopowierzchniowego, poprzez zacieśnianie współpracy z czołowymi sieciami handlowymi działającymi na rynku krajowym.

Emitent zamierza kontynuować realizację tego typu projektów zarówno w formule generalnego wykonawstwa, jak i w formie deweloperskiej.

Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego

W związku z dużym zainteresowaniem inwestorów realizacją obiektów przemysłowych Grupa P.A. NOVA zaangażowała się w ten segment działalności zarówno poprzez wykonawstwo hal produkcyjnych dla odbiorców zewnętrznych, jak również realizację takich obiektów na własnych rachunek.

Z uwagi na rosnący potencjał na rynku nieruchomości przemysłowych i magazynowych, Emitent w ramach Grupy Kapitałowej rozwija działalność w tym sektorze, poszukując interesujących gruntów pod tego rodzaju zabudowę lub przejmując gotowe projekty.

Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju

Emitent posiada kompleksowe doświadczenie w realizacji obiektów handlowych zarówno z przeznaczeniem dla zdefiniowanego odbiorcy, jak i na własny rachunek. Doświadczenie obejmuje wszystkie etapy inwestycji, począwszy od poszukiwania gruntu, rozpoznania rynku w zakresie siły nabywczej klientów i najemców, projektowania, komercjalizacji i budowy. Wykorzystanie tych doświadczeń P.A. NOVA SA zamierza skierować na rynki zagraniczne, w pierwszej kolejności na rynek niemiecki.

Pierwszy kontrakt budowlany na rynku niemieckim został podpisany w grudniu 2016 roku. Przedmiot umowy stanowi wykonanie prac projektowych i budowlanych związanych z rozbudową firmy Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld.

Ponadto Emitent zaangażował się w realizację projektu mieszkaniowego na terenie Bawarii. W tym celu została założona spółka prawa niemieckiego pod nazwą P.A. NOVA BT GmbH oraz nabyta nieruchomość pod budowę osiedla mieszkaniowego.

Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych)

Do dnia 31.12.2018 r. w ramach Grupy Kapitałowej zostało zrealizowanych na własny rachunek 12 obiektów handlowych oraz 5 obiektów przemysłowych o łącznej powierzchni najmu 139,8 tys. m² (z czego w posiadaniu P.A. NOVA SA i spółek Grupy Kapitałowej znajdują się na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obiekty o łącznej powierzchni najmu 128,2 tys. m²).

Obiekty realizowane na własny rachunek przeznaczone są do odsprzedaży inwestorom branżowym lub finansowym, którzy zdecydują się nabyć obiekt na satysfakcjonujących Emitenta warunkach. Do

czasu odsprzedaży zrealizowanych obiektów, Emitent będzie uzyskiwać przychody z wynajmu wybudowanych powierzchni handlowych i usługowych.

Przy rozwoju kolejnych projektów inwestycyjnych Emitent wykorzystuje finansowanie typu project finance, czyli przedsięwzięcia te są realizowane za pośrednictwem specjalnie utworzonych spółek celowych.

Emitent dąży do tego, aby realizacja poszczególnych inwestycji przebiegała w taki sposób, aby po realizacji poszczególnych obiektów (galerii handlowych/ parków handlowych/ hal przemysłowych) Emitent miał swobodę wyboru pomiędzy pozostawieniem na pewien okres czasu obiektu jako majątku Emitenta lub ewentualną jego sprzedażą; ważne jest aby sprzedaż obiektów następowała w najkorzystniejszym momencie biorąc pod uwagę czynniki rynkowe. W ostatnim okresie zauważyć można stopniowy wzrost zainteresowania zagranicznych instytucji finansowych nabywaniem obiektów komercyjnych, tak więc istotne jest, aby to Emitent, a nie potencjalny nabywca miał możliwość wyboru terminu sprzedaży obiektu.

Zagospodarowanie posiadanych nieruchomości gruntowych

Grupa P.A. NOVA posiada duży portfel nieruchomości na terenie całego kraju, które mogą być wykorzystane pod realizację różnego rodzaju obiektów zarówno handlowych, jak i usługowych.

Emitent analizuje możliwości potencjalnego zagospodarowania posiadanych nieruchomości poprzez budowę obiektów handlowych lub przemysłowych na własny rachunek. Spółka nie wyklucza również sprzedaży funkcjonujących obiektów na rzecz podmiotów zainteresowanych.

3.2. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Zarząd Emitenta ocenia, że na dzień sporządzenia sprawozdania spośród zidentyfikowanych ryzyk do głównych można zaliczyć:

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

- Ryzyko związane z sytuacją społeczno-ekonomiczną w Polsce;
- Ryzyko związane z rynkiem, na którym działa Grupa Emitenta;
- Ryzyko związane z konkurencją;
- Ryzyko związane z kształtowaniem się kursów walutowych;
- Ryzyko stóp kapitalizacji dotyczących realizowanych transakcji sprzedaży nieruchomości;
- Ryzyko zmiany stóp procentowych;
- Ryzyko wzrostu cen materiałów i usług budowlanych;
- Ryzyko związane z wpływem aktualnej sytuacji makroekonomicznej na dostępność finansowania dłużnego.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfelu zamówień Grupy Emitenta;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od odbiorców;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców;
- Ryzyko braku możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów;
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;

- Ryzyko związane z sezonowością prowadzenia prac budowlanych;
- Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych założonych przez Grupę Emitenta;
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska;
- Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem realizacji kontraktów w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku;
- Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym;
- Ryzyko związane z ochroną środowiska;
- Ryzyko związane z wypadkami przy pracy na terenie budowy;
- Ryzyko związane z posiadanymi uprawnieniami;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców;
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego;
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi;
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów;
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia;
- Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązаныmi.

Monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem istotnym dla Grupy Kapitałowej, jest realizowane przez Zarząd, kierownictwo oraz pozostałych pracowników w zakresie powierzonych im obowiązków.

W Spółce wykonywane są:

- kontrole o charakterze doraźnym - zakres takiej kontroli jest każdorazowo ustalany przez Zarząd Spółki,
- kontrole o charakterze stałym, polegające na analizie i wyjaśnianiu odchyłeń wyników finansowych.

W ocenie Zarządu Spółki bieżące kontrole działu księgowego są wysoce efektywne, tj. pozwalają na bieżącą identyfikację przyczyn niepożądanych odchyłeń oraz zapewniają poczucie odpowiedzialności wśród pracowników za realizację zadań planowych i pewność, że odchylenia zostaną zidentyfikowane i rozliczone. Kontrole doraźne w ocenie Zarządu Spółki są również wysoce efektywne, ponieważ obejmują one obszary i zagadnienia zidentyfikowane jako newralgiczne.

Zarząd podejmuje działania mające na celu łagodzenie ryzyk zagrażających działalności Spółki:

- strategiczne - realizacja głównych celów firmy, definiowanie i realizacja misji Spółki,
- operacyjne - efektywne wykorzystanie zasobów firmy poprzez optymalizację procesów,
- finansowe - zapewnienie rzetelności sprawozdań finansowych,
- zgodności z prawem - zapewnienie działania zgodnie z przepisami prawa i zasadami wewnętrznymi.

Zarząd jest organem zarządzającym ryzykiem w Grupie Kapitałowej w ramach swojej operacyjnej działalności, a kluczowy personel kierowniczy uczestniczy w procesie identyfikacji ryzyka i zapobieganiu jego skutkom. Obszary ryzyka istotne dla Grupy są właściwie identyfikowane dla zapewnienia realizacji celów strategicznych zakładanych przez P.A. NOVA. Zarząd wspólnie z kierownictwem na bieżąco dokonuje przeglądu i aktualizacji czynników ryzyka towarzyszących działalności firmy, które mogą mieć

wpływ na sytuację finansową oraz rynkową Spółki. Zidentyfikowane główne czynniki ryzyka dotyczące Spółki są stale monitorowane w celu ustalenia czy ich identyfikacja i podjęte środki w celu minimalizacji poszczególnych obszarów zagrożenia przebiega prawidłowo oraz czy stosowane są właściwe środki i rozwiązania. Prowadzona jest okresowa kontrola zasad zarządzania ryzykiem i zgodności tego procesu z przyjętymi standardami, a także stała analiza zarządzania ryzykiem pod kątem możliwości usprawnień.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta <http://www.panova.com.pl/Prospekt-2010>.

3.3. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Czynniki zewnętrzne.

Istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej czynniki zewnętrzne to:

- ogólna sytuacja ekonomiczna i siła nabywcza gospodarstw domowych;
- sytuacja w sektorze bankowym i związana z tym dostępność kredytów;
- kursy wymiany walut (głównie EURO);
- podaż obiektów deweloperskich i zainteresowanie ich nabyciem przez inwestorów;
- koniunktura na rynku usług budowlanych i deweloperskich w Polsce w następnych latach;
- poziom cen produktów i usług budowlanych wpływający na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów;
- poziom stóp procentowych, który wpływa na poziom aktywności gospodarczej oraz koszt kapitału;
- koszty zatrudnienia oraz dostępność wykwalifikowanych pracowników.

Czynniki wewnętrzne.

Efekty finansowe Grupy w najbliższych latach będą w dużej mierze wynikać z:

- 1) kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi - na rok 2018 planowana jest realizacja kilku kontraktów deweloperskich i budowlanych,
- 2) wyników finansowych osiąganych z wynajmu własnych obiektów komercyjnych, w tym obiektów, które są własnością zależnych spółek celowych.

3.4. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

W 2018 roku P.A. NOVA SA realizowała kolejne obiekty na własny rachunek, w tym: budowę parku handlowego w Jaworznie obok funkcjonującej od 2015 roku Galerii Galena, gdzie przewidziane są lokale handlowe dla 3 najemców o łącznej powierzchni ok. 3,2 tys. m². Otwarcie obiektu dla klientów jest planowane na połowę kwietnia 2019 roku. Kolejnym tego typu obiektem jest budowa drugiego parku handlowego w Sosnowcu, obok funkcjonującego już parku handlowego, oddanego do użytku w 2017 roku. Obiekt obejmujący 3 lokale handlowe o łącznej powierzchni najmu 1,7 tys. m² otwarto dla klientów w marcu 2019 r.

Ponadto w maju 2018 r. oddano do użytkowania halę przemysłową w Wilkowicach, gdzie zrealizowano kompleks obiektów o łącznej powierzchni najmu ok. 12,4 tys. m².

Poza inwestycjami realizowanymi na własny rachunek Emitent zawiera również umowy na realizację obiektów handlowych i przemysłowych z kontrahentami zewnętrznymi (w formie deweloperskiej lub na podstawie wygranego przetargu). Istotną pozycję w przychodach Spółki w 2018 roku stanowiło rozliczenie kontraktów zawartych jeszcze w 2017 roku: budowa obiektu handlowo-usługowego i dworca autobusowego dla firmy Budner, przebudowa obiektu handlowego dla sieci Kaufland, budowa

obiektu handlowego dla sieci LIDL oraz przebudowa obiektu handlowego dla sieci Globus w Brnie, opisanych w raportach bieżących.

Od 2017 roku P.A. NOVA SA działa również na rynku niemieckim. Obecnie trwają prace budowlane związane z podpisanym kontraktem na rozbudowę siedziby Dr. Schumacher GmbH w Malsfeld. Termin zakończenia planowany jest na sierpień 2019 r., a łączna wartość kontraktu wyniesie ponad 50 mln PLN.

Kolejną inwestycją realizowaną przez Emitenta na terenie Niemiec jest osiedle mieszkaniowe w Bawarii, jest to obiekt realizowany na własny rachunek za pośrednictwem spółki celowej P.A. NOVA BT GmbH. Zakończenie prac przy tej inwestycji jest planowane na kwiecień 2019 roku.

Biorąc pod uwagę realizowane obecnie przez P.A. NOVA SA inwestycje oraz stałe wpływy z najmu obiektów posiadanych w ramach Grupy Kapitałowej Zarząd P.A. NOVA SA pozytywnie ocenia zarówno sytuację Emitenta, jak i spółek zależnych. W okresie następnych miesięcy przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej i zdolności do realizacji otrzymanych zleceń i zadań inwestycyjnych przez Spółkę i Grupę Kapitałową.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

<i>Data</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Podpis</i>
2019-04-03	Ewa Bobkowska	Wiceprezes Zarządu	
2019-04-03	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2019-04-03	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	
2019-04-03	Tomasz Janik	Wiceprezes Zarządu	