

# List Zarządu do Akcjonariuszy

*Szanowni Państwo,*

Zapraszamy do zapoznania się z jednostkowym raportem rocznym spółki P.A. NOVA SA za rok 2018.

Rok 2018 był rokiem poważnych wyzwań dla naszej Grupy. Od ponad 30 lat prowadzimy z sukcesem działalność na rynku budowlanym. Ubiegły rok postawił jednak przed wszystkimi graczami na tym rynku istotne wyzwania w postaci gwałtownie wzrastających kosztów materiałów, usług, a przede wszystkim niedoboru wykwalifikowanej siły roboczej. Te trudności obserwowane przez wszystkich uczestników rynku wpłynęły i na naszą Grupę. Skutkowały one obniżeniem w stosunku do ubiegłych lat średniej marży na kontraktach i utrudniły sprawną ich realizację. PA NOVA S.A. jako spółka dominująca jest jedynym podmiotem Grupy aktywnym w tym segmencie rynku i te trudności odbiły się na jednostkowych wynikach spółki w 2018 r. Sytuacja na rynku budowlanym w naszej ocenie ustabilizowała się jednak już na tyle, że patrzymy na wszystkie obecnie realizowane i negocjowane kontrakty z większym spokojem, przewidując w szybkiej perspektywie powrót do dodatniej rentowności na działalności budowlanej.

W roku 2018 kontynuowaliśmy też rozbudowę naszego portfolio nieruchomości inwestycyjnych. W II kw. 2018 r. zakończyliśmy realizację hali przemysłowej w Wilkowicach dla firmy branży motoryzacyjnej o powierzchni ponad 12 tys. m<sup>2</sup>. W drugiej połowie roku rozpoczęliśmy rozbudowę parku handlowego w Sosnowcu oraz galerii handlowej w Jaworznie poprzez uzupełnienie jej o przylegający park handlowy. Obiekty te zostały przekazane najemcom w I kw. 2019 r. Łączna dostępna powierzchnia naszych nieruchomości inwestycyjnych przekroczy tym samym 130 tys. m<sup>2</sup>.

W celu umożliwienia dalszego rozwoju i prowadzenia inwestycji Grupa sięgnęła po raz pierwszy w swojej historii po finansowanie w postaci obligacji korporacyjnych z dwuletnim okresem wykupu. Emisja w wysokości 20 mln zł prowadzona w II kw. 2018 r. cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem i zakończyła się redukcją zleceń o ponad 40%. Spółka wykorzystwała te środki w głównej mierze na finansowanie i refinansowanie wkładów własnych w realizowanych inwestycjach w Wilkowicach, Sosnowcu i Zielonej Górze. To źródło finansowania nie będzie jednak traktowane przez zarząd jako główne paliwo dalszego rozwoju Grupy. W ocenie zarządu, rozwój ten poza finansowaniem bankowym, powinien być oparty o środki uzyskane ze

sprzedaży części zrealizowanych już obiektów, co umożliwi skonsumowanie zrealizowanej na tych inwestycjach marży w formie gotówki, a także uwolni środki pozwalające na rozpoczynanie kolejnych przedsięwzięć. Dodatkowym celem jest również obniżenie poziomu zadłużenia Grupy, który generuje istotne dla skonsolidowanych wyników koszty finansowe. Zadaniem zarządu jest też zabezpieczenie Grupy przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych w średniej i dłuższej perspektywie oraz utrzymanie bezpiecznych wskaźników płynności. Realizując ten cel, w I kw. 2019 r. zawarte zostały umowy przedwstępne sprzedaży czterech parków handlowych w Sosnowcu, Krośnie, Myszkowie i Kamiennej Górze, których ostateczna sprzedaż powinna mieć miejsce do końca II kw. br. Transakcje te pozwolą zrealizować w istotnej części powyższe cele, ale nie są jedynymi planowanymi transakcjami w średniej perspektywie. Nowe inwestycje realizowane będą z założeniem ich ewentualnej szybkiej sprzedaży w sytuacji pojawienia się oferty o interesujących parametrach. Taki model realizacji inwestycji zwiększa efektywność pod kątem generowania przez Grupę wolnej gotówki.

Przed naszą Grupą wiele nowych wyzwań. Zarząd koncentrować się będzie w najbliższym czasie na zapewnieniu stabilności przychodów, wyników finansowych oraz płynności pozwalającej na dzielenie się zyskami z akcjonariuszami. Prace nad poprawą struktury finansowania oraz prowadzenie nowych inwestycji z wykorzystaniem banku ziemi będącego w posiadaniu Grupy znacząco wpłynie na osiągnięcie tych celów. Jesteśmy przekonani, że leży to również w interesie wszystkich akcjonariuszy.

Chcieliśmy podziękować wszystkim pracownikom Grupy za ich zaangażowanie w pracę i we wspólny rozwój naszej organizacji, a członkom Rady Nadzorczej za wsparcie i merytoryczną pracę pozwalającą na podejmowanie decyzji najlepszych dla przyszłości naszej Grupy.

Zarząd P.A. NOVA SA