

# List Prezesa Zarządu do Akcjonariuszy

Szanowni Państwo,

Zapraszam do zapoznania się ze skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za rok 2019.

Rok 2019 był pod wieloma względami bardzo udanym rokiem dla naszej Grupy. Uzyskaliśmy wzrosty sprzedaży w każdym z prowadzonych segmentów działalności, poprawiliśmy marże uzyskane na działalności podstawowej w porównaniu do ubiegłego roku oraz obniżyliśmy poziom zadłużenia Grupy. Wszystkie te osiągnięcia to efekt wytężonej pracy nad właściwym doбором realizowanych kontraktów budowlanych, dobrym przygotowaniem własnych inwestycji, a także co istotne, to efekt dobrej koniunktury rynkowej umożliwiającej pozyskiwanie atrakcyjnych zleceń budowlanych, a także komercjalizację kolejnych obiektów handlowych będących w posiadaniu Grupy. Czas ten poświęciliśmy również na poprawę struktury zadłużenia. Zakończyliśmy z sukcesem rozpoczęty w I kw. 2019 proces sprzedaży czterech parków handlowych, co umożliwiło z jednej strony obniżenie łącznego poziomu zadłużenia Grupy z tytułu zaciągniętych długoterminowych kredytów inwestycyjnych, ale także wygenerowało środki finansowe, pozwalające na obniżenie poziomu zadłużenia obrotowego w spółce dominującej. Umożliwiło to także dokonanie w styczniu 2020 r. przedterminowego wykupu wyemitowanych w 2018 r. przez spółkę dominującą obligacji korporacyjnych o wartości 20 mln zł.

Niezależnie od tych działań i sprzedaży części portfela funkcjonujących obiektów, nadal prowadziliśmy nowe inwestycje w obszarze nieruchomości komercyjnych takich jak np. budowa parku handlowego w Zielonej Górze otwartego w IV kw. 2019 oraz budowa parku handlowego w Częstochowie, otwartego już w I kw. 2020 r. Łączna powierzchnia najmu obu tych parków przekracza 5 tys. m<sup>2</sup>. Tym samym suma powierzchni obiektów przeznaczonych do najmu komercyjnego, pomimo zawartych transakcji sprzedaży spadła jedynie o ok. 5%. Zakończyliśmy

również proces budowy osiedla mieszkaniowego w Bawarii, sprzedane zostało do tej pory ponad 85% mieszkań, kolejne transakcje uwalniają gotówkę zaangażowaną w ten projekt w całości finansowany ze środków własnych. Cały czas aktywnie poszukujemy nowych, ciekawych lokalizacji pod przyszłe inwestycje oraz pracujemy nad uruchomieniem posiadanego już portfela gruntów inwestycyjnych.

Wszystkie te powyższe zdarzenia i działania miały oczywiście kluczowe znaczenie dla sytuacji, w jakiej Grupa znajduje się dzisiaj i dla jej zdolności funkcjonowania w nowych okolicznościach. W dniu publikacji niniejszego sprawozdania znajdujemy się bowiem w samym centrum niespotykanych do tej pory zawirowań gospodarczych, spowodowanych przez epidemię wirusa COVID-19. Każdy dzień przynosi nowe informacje i okoliczności, które będą wpływać na następane tygodnie i miesiące funkcjonowania wszystkich podmiotów na rynku, w tym i naszej Grupy. Nie jest dziś możliwe precyzyjne określenie wpływu bieżącej sytuacji na naszą przyszłość, ale jako odpowiedzialni zarządzający przygotowujemy się na różne scenariusze i szacujemy ich wpływ na przyszłość naszej Grupy. W osobnej nocie do prezentowanego sprawozdania przedstawiamy Państwu szacunki efektów ekonomicznych epidemii na działalność naszej Grupy, przedstawiamy również założenia, które przyjęliśmy dla sporządzanych prognoz. Zrealizowanie wielu naszych planów i założeń przyjętych w 2019 r. pozwala nam patrzeć w przyszłość z dużo większym spokojem niż jeszcze 12 miesięcy temu. Mamy oczywiście na uwadze konieczność poniesienia wielu wyrzeczeń i pewnych kosztów w celu zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania Grupy przez kolejne lata, ale efekty pracy ostatnich kilku tygodni w zakresie dostosowania Grupy do nowych okoliczności pozwalają patrzeć na przyszłość z ostrożnym optymizmem. Istotny spadek przychodów w zakresie najmu komercyjnego jest faktem, świadomi jesteśmy konieczności odbudowy obrotów przez najemców, ale prowadzone rozmowy z instytucjami finansowymi i najemcami pozwalają wierzyć w znalezienie rozwiązań, które pozwolą przetrwać branży te trudne miesiące. Niewiadomą pozostaje jeszcze czas trwania epidemii i jej wpływ na nowe inwestycje i segment budowlany. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, żadne formalne regulacje nie ograniczały funkcjonowania firm w tym sektorze, jednakże należy liczyć się w krótkim i średnim terminie ze spadkiem popytu na roboty budowlane ze względu na wstrzymywanie się przez inwestorów z rozpoczynaniem nowych inwestycji.

Szanowni Akcjonariusze, najbliższe miesiące będą na pewno dla naszej Grupy i wszystkich podmiotów całej gospodarki najpoważniejszym sprawdzianem siły, elastyczności i umiejętności dostosowywania się do nowego otoczenia gospodarczego. P.A. NOVA jest, mimo trudnej sytuacji rynkowej, w stabilnej kondycji, a przy założeniu istotnego zmniejszenia ograniczeń prawnych w funkcjonowaniu gospodarczym kraju w perspektywie najbliższych miesięcy, nie istnieje istotne zagrożenie dla jej bezpiecznego funkcjonowania. Zarząd i pracownicy zdeterminowani są do podjęcia najpoważniejszych wysiłków dla umożliwienia Grupie bezpiecznego przejścia przez ten trudny okres. Z tego miejsca w imieniu całego Zarządu, chciałbym podziękować zarówno pracownikom jak i Radzie Nadzorczej za ich wysiłek i dotychczasową pracę. Jestem przekonany, że w tych nadzwyczajnych okolicznościach, nasze dotychczasowe zaangażowanie jak i wspólna determinacja pozwolą na wyjście obronną ręką z tej trudnej sytuacji i umożliwią dalsze stabilne funkcjonowanie marki P.A. NOVA na rynku.

*Tomasz Janik*

*Prezes Zarządu*