PANOVA
Since 1987

# *INFORMACJA DODATKOWA ORAZ POZOSTAŁE INFORMACJE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA SA ZA III KWARTAŁ 2026 ROKU*

## SPIS TREŚCI:


***I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA sporządzone na dzień 30 września 2026 r.***

***II. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za III kwartał 2026 r.***

1. *Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania.*
2. *Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.*
3. *Informacje o segmentach zgodnie z wymogami MSR.*
4. *Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w III kw. 2026 r.*
5. *Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu.*
6. *Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.*
7. *Dodatkowe objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych*
8. *Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw.*
9. *Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego.*
10. *Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.*
11. *Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.*
12. *Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych.*
13. *Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów.*
14. *Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy.*
15. *Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego.*
16. *Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości.*
17. *Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalenia wartości godziwej - w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.*
18. *Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów.*
19. *Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.*
20. *Informacje dotyczące wypłaconej lub zdeklarowanej w Grupie dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.*
21. *Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30.09.2026 r., nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA.*
22. *Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.*

23. *Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.*

## *III. Pozostałe informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego za III kwartał 2026 r.*

1. *Podstawowe informacje o Emitencie.*
2. *Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.*
3. *Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w III kwartale 2026 r., wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.*
4. *Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA.*
5. *Stanowisko Zarządu odnośnie do zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.*
6. *Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.*
7. *Informacja na temat zmian w strukturze własności znaczących pakietów akcji, które nastąpiły w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego.*
8. *Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.*
9. *Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.*
10. *Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.*
11. *Informacje o udzielaniu przez Emitenta lub przez jednostki od niego zależne poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.*
12. *Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.*
13. *Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.*

## I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA sporządzone na dzień 30 września 2026 r.

| *WYBRANE DANE FINANSOWE* | *w tys. zł* | | *w tys. EUR* | |
|---|---|---|---|---|
| | ***3 kwartał / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30*** | ***3 kwartał / 2025 okres od 2025-01-01 do 2025-09-30*** | ***3 kwartał / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30*** | ***3 kwartał / 2026 okres od 2026-01-01 do 2026-09-30*** |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 273 177 | 192 234 | 63 826 | 45 376 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 65 823 | 33 196 | 15 379 | 7 836 |
| Zysk (strata) brutto | 57 335 | 21 968 | 13 396 | 5 185 |
| Zysk (strata) netto | 46 387 | 17 666 | 10 838 | 4 170 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 97 477 | (16 198) | 22 775 | (3 823) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 4 706 | 20 | 1 100 | 5 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (102 198) | 25 221 | (23 878) | 5 953 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | (15) | 9 043 | (4) | 2 135 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR) | 4,64 | 1,77 | 1,08 | 0,42 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR) | 4,64 | 1,77 | 1,08 | 0,42 |
| | ***dzień 30.09.2026*** | ***dzień 31.12.2025*** | ***dzień 30.09.2026*** | ***dzień 31.12.2025*** |
| Aktywa, razem | 1 002 298 | 992 889 | 229 506 | 234 909 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 460 116 | 481 349 | 105 357 | 113 883 |
| Zobowiązania długoterminowe | 294 036 | 312 323 | 67 328 | 73 893 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 166 080 | 169 026 | 38 029 | 39 990 |
| Kapitał własny | 542 182 | 511 540 | 124 149 | 121 026 |
| Kapitał zakładowy | 10 000 | 10 000 | 2 290 | 2 366 |
| Liczba akcji (w szt.) | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR) | 54,22 | 51,15 | 12,41 | 12,10 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR) | 54,22 | 51,15 | 12,41 | 12,10 |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR) | 1,00 | 0,75 | 0,23 | 0,18 |

Analizując wyniki finansowe należy zwrócić uwagę na fakt, że jednostka dominująca (P.A. NOVA SA), realizuje roboty budowlane dla spółek celowych jako generalny wykonawca projektów deweloperskich Grupy. Przychody i wyniki z tej działalności budowlanej ulegają wyłączeniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Efekty finansowe tych projektów deweloperskich odzwierciedlone są w długim okresie w przychodach i wynikach

skonsolidowanych jako wpływy z tytułu czynszu najmu lub jednorazowo w momencie sprzedaży obiektu. Znaczna wartość transakcji sprzedaży może powodować istotne wahania przychodów i wyników Grupy pomiędzy poszczególnymi latami obrachunkowymi.
Oceniając wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA należy więc brać pod uwagę nie tylko przychody danego roku obrachunkowego, ale również wartość projektów w realizacji i przeznaczonych do sprzedaży, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągane marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Grupy.
W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa prowadzi przebudowy obiektów w Jaworznie i Kluczborku oraz buduje park handlowy w Białej Podlaskiej. Dodatkowo w I półroczu 2026 r. zrealizowano sprzedaż dwóch obiektów zlokalizowanych w Nysie i Zaczerniu (ok. 100 mln PLN przychodu).
Powyższa sprzedaż wpłynęła dodatnio na przepływy operacyjne Grupy, jednocześnie w wyniku spłaty zadłużenia odnotowano ujemne przepływy finansowe. Ponadto na początku raportowanego kwartału jednostka dominująca spłaciła przedterminowo obligacje w wysokości 7,5 mln EUR.

## II. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2026 R.

### 1. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczny skrócony skonsolidowany raport kwartalny P.A.NOVA SA za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2026 r. do dnia 30.09.2026 r. zawiera:

a. skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) Grupy Kapitałowej P.A. NOVA na dzień 30.09.2026 r. oraz na koniec okresów porównawczych tj. 31.12.2025 r. oraz 30.09.2025 r.
b. skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (rachunek zysków i strat) Grupy Kapitałowej P.A. NOVA oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2026 r. do 30.09.2026 r. oraz za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., jak również za okres porównawczy od 01.01.2025 r. do 30.09.2025 r.
c. skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA za okres od 01.01.2026 r. do 30.09.2026 r. oraz za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., jak również za okres porównawczy od 01.01.2025 r. do 30.09.2025 r.
d. skróconą śródroczną skonsolidowaną informację dodatkową oraz inne informacje o zakresie określonym w Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 06 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (…).
e. kwartalną informację finansową, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 06 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (…).

***Podstawa sporządzenia***

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane historyczne zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR") 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa.

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Grupę zasady (polityki) rachunkowości oraz metody obliczeniowe są takie same jak opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2025.

***Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie***

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych" - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2027 roku;
- MSSF 19 "Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji" - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2027 roku.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Grupa przewiduje, że zastosowanie po raz pierwszy standardu MSSF 18 oraz powiązanych z nim zmian do pozostałych standardów wynikających z wprowadzenia Rozporządzenia UE 2026/338 będzie mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027. Wpływ ten dotyczyć będzie w głównej mierze zmian układu skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych jak również będzie mieć wpływ na zakres ujawnień do sprawozdania finansowego. Grupa jest aktualnie w trakcie określania tego wpływu.

Zastosowanie innych nowych standardów oraz pozostałych zmian do standardów w ocenie Grupy nie będzie miało znaczącego wpływu na przyszłe sprawozdania finansowe.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego i jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Przedstawione wybrane dane finansowe z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów bilansu przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EURO z dnia 30.09.2026 r. równy 4,3672 PLN, a dla danych porównawczych na dzień zakończony 31.12.2025 r. kurs z dnia 31.12.2025 r. 4,2267 PLN r. oraz na dzień 30.09.2025 r. kurs z dnia 30.09.2025 r. równy 4,2692 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za trzeci kwartał 2026 r. wynosi

4,2800 PLN, za okres sprawozdawczy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wynosi 4,2372 PLN, a za trzeci kwartał 2025 r. - 4,2365 PLN.

**Przyjęte zasady rachunkowości**

Grupa ujawnia istotne informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości. Informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że rozpatrywane wspólnie z innymi informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym Grupy będą wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania.

***Oświadczenie o zgodności***

Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi w Grupie zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy, jak również jej wynik finansowy.

***Podstawa konsolidacji***

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych, co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Grupa posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w

danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną, są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące między podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji konsolidacyjnej.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są odrębnie od kapitału własnego Grupy.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano eliminacji wszystkich sald istniejących na dzień sporządzenia sprawozdania pomiędzy jednostkami Grupy, natomiast wszelkie przychody i koszty poniesione wzajemnie przez jednostki z Grupy do dnia 27 czerwca 2008 r. nie podlegają eliminacjom konsolidacyjnym, z uwagi na fakt, że przed tą datą nie istniała Grupa Kapitałowa.

***Połączenia jednostek gospodarczych***

W przypadku połączenia jednostek Grupa stosuje zasady rachunkowości zgodne z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 3 "Połączenia jednostek" (MSSF 3).

MSSF 3 nie ma jednak zastosowania do połączenia jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą. Połączenie tego typu to połączenie jednostek, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu jednostek, a kontrola ta nie jest tymczasowa (działania restrukturyzacyjne, którymi obejmowane są spółki zależne wchodzące w skład grupy kapitałowej (fuzja dwóch spółek zależnych lub przejęcie jednej spółki zależnej przez drugą)).

W związku z tym, że takie połączenie znajduje się poza zakresem przedmiotowym MSSF 3, Zarząd Spółki Dominującej w przypadku połączenia z inną jednostką pod wspólną kontrolą kieruje się zaleceniami wynikającymi z paragrafu 10-12 MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów". Przepisy te stanowią, że w przypadku braku MSSF mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, innego

zdarzenia lub warunku, kierownictwo jednostki kieruje się osądem przy opracowywaniu i stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości, prowadzących do uzyskania informacji, które są:

- przydatne dla użytkowników w procesie podejmowania decyzji gospodarczych, oraz
- wiarygodne.

W związku z powyższym do rozliczenia połączenia jednostek pod wspólną kontrolą Grupa stosuje metodę łączenia udziałów.

Sposób rozliczenia metodą łączenia udziałów polega na sumowaniu poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu odpowiednich wyłączeń (art. 44c ust. 3 ustawy o rachunkowości).

Wyłączeniu podlega więc wartość kapitału zakładowego spółki, której majątek został przeniesiony na inną spółkę, lub spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru. Po dokonaniu tego wyłączenia odpowiednie pozycje kapitału własnego spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek, lub nowo powstałej spółki koryguje się o różnicę między sumą aktywów i pasywów. Wyłączeniu podlegają również wszelkie wzajemne transakcje między łączącymi się spółkami, takie jak:

- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze,
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się spółkami; jednak jeśli nie są one istotne – można nie dokonywać tej korekty,
- zyski lub straty operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się spółkami, zawarte w wartościach podlegających łączeniu aktywów i pasywów; jednak jeśli nie są one istotne – można nie dokonywać tej korekty.

Koszty poniesione w związku z połączeniem, w tym również koszty organizacji poniesione przy założeniu nowej spółki lub koszty podwyższenia kapitału spółki, na którą przechodzi majątek łączących się spółek, zalicza się do kosztów finansowych.

Dodatkowo, w celu zapewnienia porównywalności danych, w sprawozdaniu finansowym za okres, w którym dokonano połączenia, Grupa prezentuje aktywa netto przejętej jednostki w formie tabelarycznej. Dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy są przekształcane w przypadku istotnych połączeń.

W 3. kwartale 2026 roku nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

***Pozycje bilansowe***

**Aktywa niematerialne** wyceniane są według cen nabycia lub kosztów pozyskania po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia ich wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym nastąpiło przyjęcie wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania, zaś zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową. Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się na dzień przyjęcia wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania, uwzględniając między innymi tempo postępu techniczno-ekonomicznego, prawne i inne ograniczenia czasu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych.

**Wartość firmy** stanowiąca nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów netto poddawana jest corocznie testowi na utratę wartości.
Wartość firmy powstająca przy przejęciu, wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia. Za przejęcie przyjmuje się również objęcie kontroli nad jednostką wykazywaną w sprawozdaniu finansowym jako jednostka zależna.
Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.
Dla celów testowania utraty wartości, wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

**Rzeczowe składniki majątku trwałego** wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego. Wartość rzeczowych składników majątku trwałego powiększa się o koszty kredytów bezpośrednio związanych z finansowaniem poszczególnych składników majątku trwałego.
Środki trwałe umarzane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.
Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku roku sprawozdawczego.
Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone, jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

**Środki trwałe w budowie** obejmują inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i wycenia się je w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych. Środki trwałe w budowie nie

podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

**Należności długoterminowe** wycenia się według wartości nominalnej. W pozycji tej Grupa wykazuje depozyty złożone na rachunkach bankowych, stanowiące zabezpieczenie wydanych gwarancji bankowych, które na okres zabezpieczenia stanowią własność banków. Zasada wyceny w wartości nominalnej, nieuwzględniającej zmiany wartości pieniądza w czasie wynika z faktu, że z tytułu lokowania depozytów w bankach, ponieważ Grupa systematycznie otrzymuje odsetki od tych należności.

**Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa kapitałowa wycenia nieruchomości inwestycyjne zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem wartości końcowej. Wartość końcowa nieruchomości inwestycyjnych określana jest przez Zarząd Jednostki dominującej na podstawie oszacowanego momentu planowanego zbycia nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o operaty szacunkowe przegotowane przez firmę zewnętrzną z uwzględnieniem odpowiednich założeń.

W Grupie P.A. NOVA S.A. występują następujące rodzaje (Segmenty) nieruchomości inwestycyjnych:

1. Nieruchomości zabudowane obiektami handlowymi lub przemysłowymi, oddane do użytkowania i wynajmowane, z których czerpane są pożytki w postaci czynszów,
2. Nieruchomości (grunty) nabyte w celu wybudowania na nich obiektów handlowych lub przemysłowych w celu ich przyszłego wynajmu i czerpania pożytków w postaci czynszów,
3. Nieruchomości (grunty), które nabywane są w związku z ich atrakcyjną lokalizacją, ceną lub wstępnym zainteresowaniem potencjalnego nabywcy zainteresowanego realizacją na tej nieruchomości inwestycji (obiekt handlowy, przemysłowy itp.).

Nieruchomości opisane w poz. 1 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkt 5, to jest:

a) Właściciel traktuje je jako źródło przychodów z czynszów,
b) Właściciel utrzymuje je w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości,
c) Względnie właściciel uzyskuje obie wyżej wymienione korzyści,
d) Nieruchomość nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych,
e) Nieruchomość nie jest przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Nieruchomości opisane w poz. 2 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkty 8a oraz 8e to jest:

a) Co do punktu 8a – w związku z planowaną przyszłą realizacją inwestycji na tych nieruchomościach Grupa oczekuje długoterminowego wzrostu wartości tych nieruchomości, a ponadto grunty te nie są przeznaczone do odsprzedaży,
b) Co do punktu 8e – po nabyciu gruntu trwa proces dostosowywania go (proces formalno-prawny oraz proces budowlany) do przyszłego użytkowania w sposób właściwy dla Nieruchomości Inwestycyjnych opisanych w poz. 2.

Nieruchomości opisane w poz. 3 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkty 8a oraz 8b to jest:

a) Co do punktu 8a - jak wskazano powyżej nabycie nieruchomości następuje w związku z atrakcyjną ceną bądź lokalizacją, co daje podstawy do oczekiwania przyszłego długoterminowego wzrostu jej wartości,
b) Co do punktu 8b - do czasu zawarcia wiążących umów na sprzedaż nieruchomości ich przeznaczenie jest nieokreślone.
   W momencie zawarcia wiążącej umowy na sprzedaż nieruchomości (niezabudowanej bądź też zabudowanej na zlecenie przyszłego nabywcy obiektem realizowanym na jego zlecenie) nieruchomości takie przestają być Nieruchomościami Inwestycyjnymi i ich wartość wykazywana jest w Sprawozdaniu z Całkowitych dochodów jako koszt kontraktu.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

**Aktywa finansowe – udziały w jednostkach zależnych**

Udziały wycenia się zgodnie z MSSF 9, dla instrumentów kapitałowych tj. według ceny nabycia instrumentów kapitałowych.

*Utrata wartości aktywów finansowych – udziały w jednostkach zależnych*

Ujęcie utraty wartości w przypadku aktywów finansowych w postaci udziału w jednostkach zależnych dokonywane jest zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów". Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów w postaci udziałów w jednostkach zależnych. Jako pojedynczy ośrodek wypracowujący środki pieniężne traktowane są udziały każdej z jednostek zależnych. Jako przesłanka do dokonania testu na utratę wartości uznaje się sytuację, w której wartość udziałów w jednostce zależnej jest niższa niż ich aktywa netto w wartościach księgowych na dzień bilansowy. W sytuacji wystąpienia przesłanki do utraty wartości Grupa dokonuje testu na utratę wartości w oparciu o prognozowane zdyskontowane przyszłe przepływy pieniężne.

**Aktywa finansowe - pozostałe**

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI"). Jednostka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

**Wartość godziwa** jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w

aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy. Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów. Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 - Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

*Wycena na moment początkowego ujęcia*

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

*Zaprzestanie ujmowania*

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji, gdy:

- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- Prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

*Wycena po początkowym ujęciu*

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

*Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie*

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- Składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- Warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

- Należności handlowe,
- Pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek".

*Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody*

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- Składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- Warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w innych całkowitych dochodach. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek".

*Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody*

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego.

*Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

W sytuacji, gdy Grupa:

- Posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- Zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie,

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Porozumienie ramowe opisane w MSR 32.50 nie stanowi podstawy do kompensaty, jeżeli nie zostaną spełnione obydwa kryteria opisane powyżej.

*Utrata wartości aktywów finansowych - pozostałe*

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. *expected credit losses, „ECL"*) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika (ang. *default*) następuje w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 180 dni.

**Dywidendy** ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

**Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w pozostałej działalności operacyjnej.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

**Zapasy** są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty

poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

**Należności** wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty. W zależności od terminu wymagalności należności wykazywane są jako krótkoterminowe (do 12 miesięcy od dnia bilansowego) lub długoterminowe (powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego). W celu urealnienia wartości należności pomniejszone są o odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Należności długoterminowe z tytułu pożyczek wykazywane są w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie, a wycena tych należności odnoszona jest w wynik bieżącego okresu.
Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.
Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

**Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

**Należności z tytułu dostaw i usług** o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego, to część z należności za wykonane usługi zatrzymana przez odbiorców na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, ponieważ w praktyce należności z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe. Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego należności z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako aktywa krótkoterminowe.

**Pozostałe należności** obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

**Należności budżetowe** prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

Zgodnie z MSSF9 Grupa ujmuje odpisy na oczekiwane straty kredytowe. Stosowany jest model uproszczony do kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa dla należności od odbiorców jest kalkulowana na najbliższy dzień kończący okres sprawozdawczy po momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy. Dla celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności i aktywów z tyt. umów Grupa wykorzystuje macierz rezerw zbudowaną o historyczne poziomy

spłacalności należności od odbiorców, które poddawane są okresowemu dopasowaniu w celu jej aktualizacji.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe wycenia się w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności. Emitent i spółki zależne przyjęły założenie, że ryzyko należności charakteryzowane jest przez liczbę dni opóźnienia płatności.

W kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw towarów i usług, pozostałych należności i aktywów z tytułu umów Spółka stosuje zgodnie z MSSF9 praktyczne uproszczenie – oczekiwane dożywotnie straty kredytowe są oceniane przez pryzmat tabeli wiekowania przeterminowanych należności. Emitent i spółki Grupy Kapitałowej dokonują kalkulacji w oparciu o następujące elementy:

- doświadczenie historyczne,
- ustala % odpisów,
- grupuje klientów ze względu na różne doświadczenia historyczne.

**Środki pieniężne** wykazuje się w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

**Rozliczenia międzyokresowe czynne** to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych i prac projektowych). Rozliczenia okresowe czynne oraz przychód z tytułu kontraktów wyceniane są zgodnie z MSSF 15. Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.

Do wyceny kontraktów budowlanych i prac projektowych jednostka dominująca stosuje metodę pomiaru stopnia zaawansowania polegającą na udziale kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (metoda udziału kosztów).
Na równi z kontraktami budowlanymi traktowane są kontrakty obejmujące w ramach zlecenia również pozyskanie nieruchomości gruntowej (kontrakty deweloperskie), jeżeli są one realizowane na konkretne zlecenie i pod stałym nadzorem inwestora.
Rozliczenia międzyokresowe kosztów są dokonywane, jeżeli istotne koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

**Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia**
Aktywa trwałe i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

**Kapitały**

- **Kapitał własny (aktywa netto)** stanowi udział pozostały w aktywach jednostki po odjęciu wszystkich jej zobowiązań.
- **Kapitał podstawowy** wykazywany jest według wartości nominalnej.
- **Udziały (akcje) własne** wykazywane są w cenie nabycia.
- **Kapitał z aktualizacji wyceny** obejmuje różnice z wyceny długoterminowych zobowiązań i aktywów finansowych.
- **Nadwyżka ceny emisyjnej nad ceną nominalną** to kwota równa nadwyżce cen obejmowania akcji Jednostki Dominującej ponad ich wartość nominalną.
- **Zyski (straty) zatrzymane** obejmują kapitały rezerwowe i kapitał zapasowy, niepodzielone zyski i straty z lat ubiegłych oraz wynik netto bieżącego roku obrotowego.

**Rezerwy** tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów operacyjnych, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.
Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły: rezerwy na przyszłe koszty niezakończonych kontraktów, rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy na świadczenia emerytalne i inne koszty związane z zarachowanymi już przychodami.
Rezerwy na naprawy gwarancyjne tworzone są na podstawie szacunków opartych na najlepszej wiedzy Zarządu i osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację kontraktów budowlanych. Rezerwy na naprawy gwarancyjne zalicza się do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów.

**Zobowiązania finansowe** wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Koszty finansowania zewnętrznego (prowizje, odsetki, różnice kursowe) zaciągniętego w związku ze współfinansowaniem nakładów na realizację majątku trwałego, do czasu oddania danego składnika majątkowego do użytkowania, są kapitalizowane i odnoszone na wartość tych składników majątku trwałego.

Grupa przyjęła zasadę, że kredyty przeznaczone na współfinansowanie celowych przedsięwzięć jakimi są realizacje obiektów handlowych – zaciągane są w walutach takich samych w jakich zawierana jest większość umów najmu dla poszczególnych obiektów. Działanie takie ma na celu zabezpieczenie wysokości przyszłych wpływów (zapewnienie zgodności waluty wpływów z walutą spłaty kredytu).
Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych.

W przypadku zobowiązań finansowych, co do których Grupa stosuje politykę zabezpieczeń (w szczególności kredyty) powstałe różnice kursowe odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów finansowych pod warunkiem spełnienia kryterium efektywności.

**Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy** obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości.

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania** o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców, Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych zobowiązań w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

**Instrumenty pochodne**, włączając wydzielone instrumenty wbudowane, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu chyba, że są uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.
Zmiany w wartości godziwej instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe, za wyjątkiem zmian z tytułu własnego ryzyka kredytowego dla zobowiązań finansowych pierwotnie zakwalifikowanych do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, które od 1 stycznia 2018 roku ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.
Inne zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.
Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.
W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

**Leasing**
Spółka stosuje przepisy MSSF 16 „Leasing" do ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania leasingu. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Grupa nie traktuje jako leasing umów krótkoterminowych i o nieznacznej

wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu, a zobowiązanie leasingowe w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie.
Zasady amortyzacji środków trwałych użytkowanych na mocy leasingu powinny być spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktywów jednostki podlegających amortyzacji. Przy braku wystarczającej pewności, że leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

**Pozostałe zobowiązania niefinansowe** obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

**Do rozliczeń międzyokresowych** (pasywnych) zalicza się:

- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów),
- otrzymane płatności oraz wystawione faktury, które nie zostały zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego,
- rozliczenia związane z ulgą na złe długi.

***Podatki***
*Podatek dochodowy*

*Podatek bieżący*
Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

*Podatek odroczony*
Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych

- Z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, oraz
- W przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z

wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty

- Z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, oraz
- W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

*Podatek od towarów usług*
Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- Gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- Należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

*Ocena niepewności co do rozliczeń podatkowych*
Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.
Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Grupa odzwierciedla ten efekt za pomocą następującej metody:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników.

***Przychody z umów z klientami***
Grupa stosuje MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 *Leasing,* instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 *Instrumenty finansowe,* MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe,* MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne,* MSR 27 *Odrębne sprawozdania finansowe i* MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.*
Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez jednostkę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług.
Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- Zidentyfikowano umowę z klientem,
- Zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- Określono cenę transakcji,
- Dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- Ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

*Identyfikacja umowy z klientem*

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- Strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- Umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych jednostki); oraz
- Jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Oceniając, czy otrzymanie kwoty wynagrodzenia jest prawdopodobne, Grupa uwzględnia jedynie zdolność i zamiar zapłaty kwoty wynagrodzenia przez klienta w odpowiednim terminie. Kwota wynagrodzenia, które będzie przysługiwało Grupie, może być niższa niż cena określona w umowie, jeśli wynagrodzenie jest zmienne, ponieważ jednostka może zaoferować klientowi ulgę cenową.

*Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Dobro lub usługa przyrzeczone klientowi są odrębne, jeżeli spełnione są obydwa następujące warunki:

- Klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne, oraz
- Zobowiązanie Grupy do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta można zidentyfikować jako odrębne w stosunku do innych zobowiązań określonych w umowie.

*Ustalenie ceny transakcyjnej*

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

*Wynagrodzenie zmienne*

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując jedną z

następujących metod w zależności od tego, która z nich pozwoli Spółce dokładniej przewidzieć kwotę wynagrodzenia, do którego jest uprawniona:

- Wartość oczekiwana – wartość oczekiwana to suma iloczynów możliwych kwot wynagrodzenia i odpowiadających im prawdopodobieństw wystąpienia. Wartość oczekiwana może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli Grupa zawiera dużą liczbę podobnych umów.
- Wartość najbardziej prawdopodobna – wartość najbardziej prawdopodobna to pojedyncza, najbardziej prawdopodobna kwota z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy). Wartość najbardziej prawdopodobna może być właściwym szacunkiem kwoty wynagrodzenia zmiennego, jeśli umowa ma tylko dwa możliwe wyniki (na przykład Grupa albo uzyskuje premię za wyniki, albo nie).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

*Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia*

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

*Spełnianie zobowiązań do wykonania świadczenia*

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować. W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych (zobowiązań do spełnienia świadczenia w czasie), przychody ustalane są metodą pomiaru stopnia zaawansowania mierzonego za pomocą udziału kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi (metoda oparta o nakłady).

*Wynagrodzenie zleceniodawcy a wynagrodzenie pośrednika*

W przypadku, gdy w dostarczanie dóbr lub usług klientowi zaangażowany jest inny podmiot, Grupa określa czy charakter przyrzeczenia Grupy stanowi zobowiązanie do wykonania świadczenia polegającego na dostarczeniu określonych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest zleceniodawcą) czy też na zleceniu innemu podmiotowi dostarczenia tych dóbr lub usług (w tym przypadku Grupa jest pośrednikiem).

Grupa jest zleceniodawcą, jeśli sprawuje kontrolę nad przyrzeczonym dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi. Grupa nie musi jednak działać jako zleceniodawca, jeśli uzyskuje tytuł prawny do produktu tylko chwilowo, zanim zostanie on przeniesiony na klienta. Jednostka występująca w umowie jako zleceniodawca może sama wypełnić zobowiązanie do wykonania świadczenia lub może powierzyć wypełnienie tego zobowiązania lub jego części innemu podmiotowi (np. podwykonawcy) w jej imieniu. W takiej sytuacji Grupa ujmuje

przychody w kwocie wynagrodzenia brutto, do którego – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za przekazane dobra lub usługi.
Grupa działa jako pośrednik, jeśli jej zobowiązanie do wykonania świadczenia polega na zapewnieniu dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot. W taki przypadku Grupa ujmuje przychody w kwocie jakiejkolwiek opłaty lub prowizji, do której – zgodnie z jej oczekiwaniem – będzie uprawniona w zamian za zapewnienie dostarczenia dóbr lub usług przez inny podmiot.

*Wynagrodzenie zmienne*
Niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w związku z [udzielaniem upustów, rabatów, zwrotu wynagrodzenia, optymalizacją materiałową kredytów, ustępstw cenowych, dodatków, premii za wyniki, nakładaniem kar]. Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.
Jednostka szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej.

*Istotny komponent finansowania*
W przypadku umów z klientami, dla których okres pomiędzy przekazaniem przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi a momentem zapłaty za dobro lub usługę przekracza jeden rok, Grupa oceniła, że umowy zawierają istotny element finansowania ze względu na trudność w realizacji umowy. W celu ustalenia ceny transakcyjnej, Grupa koryguje przyrzeczoną kwotę wynagrodzenia o istotny komponent finansowania stosując stopę dyskontową, która zostałaby zastosowana w przypadku zawarcia oddzielnej transakcji finansowania pomiędzy jednostką a jej klientem w momencie zawarcia umowy.
Grupa zdecydowała się nie korygować przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Grupa nie wydzieliła istotnego elementu finansowania

*Wynagrodzenie niepieniężne*
W przypadku umów, w których klient zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w formie innej niż pieniężna, Grupa w celu ustalenia ceny transakcyjnej wycenia wynagrodzenie niepieniężne (lub przyrzeczenie zapłaty wynagrodzenia niepieniężnego) w wartości godziwej. W sytuacji, gdy Grupa nie może racjonalnie oszacować wartości godziwej wynagrodzenia niepieniężnego, wycenia je pośrednio przez odniesienie do indywidualnej ceny sprzedaży dóbr lub usług przyrzeczonych klientowi (lub klasie klientów) w zamian za wynagrodzenie.

*Gwarancje*
Grupa udziela gwarancji na sprzedane produkty, która stanowi zapewnienie klienta, że dany produkt jest zgodny z ustaloną przez strony specyfikacją. Grupa ujmuje takie gwarancje zgodnie z MSR 37.

*Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.*
Niektóre niestandardowe umowy z klientami zawierają gwarancje rozszerzone. Gwarancje takie stanowią oddzielną usługę – ujmowaną jako zobowiązanie do wykonania świadczenia, do której przypisuje się część ceny transakcyjnej.

*Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy*
Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem jako składnik aktywów, jeżeli spodziewa się, że koszty te odzyska. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez jednostkę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których jednostka nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują np. prowizję od sprzedaży. Koszty doprowadzenia do zawarcia umowy ponoszone bez względu na to, czy umowa została zawarta, ujmuje się jako koszty w momencie ich poniesienia, chyba że koszty te wyraźnie obciążają klienta bez względu na to, czy umowa zostanie zawarta. Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy jako koszty w momencie ich poniesienia.

*Aktywa z tytułu umowy*
W ramach aktywów z tytułu umowy Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu (na przykład od przyszłych świadczeń jednostki). Grupa ocenia, czy nie nastąpiła utrata wartości składnika aktywów z tytułu umowy na takiej samej zasadzie jak w przypadku składnika aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9.

*Należności*
W ramach należności Grupa ujmuje prawa do wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które przekazała klientowi, jeżeli prawo to jest bezwarunkowe (jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływ określonego czasu). Grupa ujmuje należność zgodnie z MSSF 9. W momencie początkowego ujęcia należności z tytułu umowy wszelkie różnice pomiędzy wyceną należności zgodnie z MSSF 9 a odpowiadającą jej wcześniej ujętą kwotą przychodów Grupa ujmuje jako koszt (strata z tytułu utraty wartości).

*Zobowiązania z tytułu umowy*
W ramach zobowiązań z tytułu umowy Grupa ujmuje otrzymane lub należne od klienta wynagrodzenie, z którym wiąże się obowiązek przekazania klientowi dóbr lub usług.

*Aktywa z tytułu prawa do zwrotu*
W ramach aktywów z tytułu prawa do zwrotu Grupa ujmuje prawo do odzyskania produktów od klientów po wywiązaniu się ze zobowiązania do zwrotu zapłaty.

*Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia*
Grupa ujmuje zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia, jeżeli po jego otrzymaniu oczekuje, że zwróci jego część lub całość klientowi. Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia wycenia się w kwocie otrzymanego wynagrodzenia (lub należności), do którego – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – nie jest ona uprawniona (tj. w wysokości kwot nieujętych w cenie transakcyjnej). Zobowiązanie do zwrotu wynagrodzenia (oraz odpowiednia zmiana ceny transakcyjnej oraz

wynikająca z niej zmiana zobowiązania z tytułu umowy) jest aktualizowane na koniec każdego okresu sprawozdawczego w związku ze zmianami okoliczności.

***Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego***

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych stanowi podstawową działalność GK PA Nova i w związku z tym przychody i koszty związane z taką sprzedażą są prezentowane w działalności podstawowej.

Przychody ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli nastąpiło zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych lub zmniejszenie stanu zobowiązań. Wysokość przychodu ustala się wg wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej po uwzględnianiu rabatów.

Pozostałe przychody to przychody niezwiązane w sposób bezpośredni z podstawową działalnością jednostki.

Przychody finansowe obejmują głównie przypadające na okres sprawozdawczy odsetki i różnice kursowe.

Koszty sprzedanych produktów i usług ujmowane są współmiernie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych produktów, towarów i innych składników wycenionych po koszcie wytworzenia lub w cenach nabycia. Do kosztów tych zalicza się bezpośrednie koszty realizacji kontraktów długoterminowych (zobowiązań do spełnienia świadczenia w czasie), koszty zbycia nieruchomości, jak również koszty ogólne funkcjonowania komórek produkcyjnych i pomocniczych bezpośrednio biorących udział w wytwarzaniu produktów.

Koszty sprzedaży obejmują koszty ponoszone w celu osiągnięcia przychodów ze sprzedaży, w tym koszty działań marketingowych, obejmujące m.in. działania promocyjne, kampanie marketingowe, które bezpośrednio wspierają proces sprzedaży.

Koszty ogólnego zarządu stanowią koszty ogólne funkcjonowania Grupy, a w szczególności: koszty zarządu oraz koszty działów pracujących na potrzeby całej Grupy.

Pozostałe koszty operacyjne obejmują koszty niezwiązane bezpośrednio ze zwykłą działalnością jednostki.

Koszty finansowe obejmują głównie przypadające na bieżący okres koszty z tytułu: zapłaconych odsetek, różnic kursowych oraz obniżenia wartości aktywów finansowych. Koszty finansowe poniesione w okresie realizacji inwestycji zaliczane są do aktywów.

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania. W przypadku odsetek od kredytów bankowych na przełomie roku, tworzona jest rezerwa na odsetki przypadające proporcjonalnie do danego roku kalendarzowego.

Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku stanowią podatek dochodowy od osób prawnych będący zobowiązaniem wobec budżetu (część bieżąca) oraz rezerwy lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, spowodowane przejściowymi różnicami między wykazywaną wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową (część odroczona).

Podatek bieżący obliczany jest według zasad określonych odrębnymi przepisami (Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych), tj. przy naliczaniu podatku dochodowego nie mają zastosowania przepisy, na podstawie których sporządzane jest niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

***Zysk netto na akcję***

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

***PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI***

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Grupie, Zarząd zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot bilansowych aktywów i zobowiązań, których nie da się określić wykorzystując inne źródła. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniach historycznych i innych czynnikach uznawanych za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmianę wielkości szacunkowych ujmuje się w okresie, w którym nastąpiła weryfikacja, jeśli dotyczy ona wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i okresach przyszłych, jeśli zmiana dotyczy ich na równi z okresem bieżącym.

Podstawowymi wielkościami podlegającymi oszacowaniu przez Zarząd są rezerwy, utrata wartości aktywów oraz wartość firmy. Za szacowanie można również przyjąć ustalanie wyników finansowych (przychodów, kosztów) z realizacji długoterminowych kontraktów budowlanych i prac projektowych.

***Szacowanie utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych***

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem wartości końcowej. Wartość końcowa nieruchomości inwestycyjnych określana jest przez Zarząd na podstawie oszacowanego przez momentu planowanego zbycia nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o operaty szacunkowe przegotowane przez firmę zewnętrzną z uwzględnieniem odpowiednich założeń.

Dodatkowo na każdy dzień bilansowy, Grupa dokonuje weryfikacji wartości nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na ten dzień z szacowaną wartością przyszłych zdyskontowanych przepływów pieniężnych, celem identyfikacji ewentualnych przesłanek do utraty wartości tych aktywów. Jako przyszłe przepływy pieniężne Grupa przyjmuje szacowane przychody z tytułu umów najmu oraz ewentualnego planowanego zbycia nieruchomości inwestycyjnej.

***Szacowanie utraty wartości udziałów w spółkach zależnych***

Grupa wycenia udziały w spółkach zależnych w cenie nabycia. Zgodnie z zapisami MSR 36, Grupa jest zobowiązana do corocznej identyfikacji wystąpienia ewentualnych przesłanek do utraty wartości w zakresie udziałów w jednostkach zależnych. Grupa identyfikuję przesłankę do przeprowadzenia testu na utratę wartości w przypadku, gdy wartość księgowa aktywów netto spółki zależnej jest niższa niż wartość udziałów w aktywach sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy. W przypadku zaistnienia takiej przesłanki, Grupa dokonuje testu na utratę wartości polegającego na określeniu wartości odzyskiwanej jako sumy szacowanych zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych które według osądu Zarządu Spółki dominującej wygeneruje spółka zależna. W przypadku, w którym wartość odzyskiwana jest niższa od wartości bilansowej, zgodnie z zapisami MSR 36 Grupa dokonuje odpisu aktualizującego.

***Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne***

Specyfika działalności Spółki dominującej wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek niewykonania zobowiązań gwarancyjnych. Rezerwy na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację

poszczególnych zleceń (kierownicy budów). Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określanym umownie w wysokości 0,3% wartości wykonanych prac.

***Szacowanie wartości firmy***

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym występuje wartość firmy, która powstała na skutek nabycia udziałów w jednostce zależnej za cenę wyższą od obecnej wartości aktywów netto przypadającej na jednostkę dominującą. Nabycie nastąpiło w dwóch etapach:

1. 27 czerwca 2008 r. – P.A. NOVA S.A. objęła kontrolę nad spółką San Development Sp. z o.o. w wyniku pozyskania 47,7% udziałów, co dało łącznie udział w kapitale spółki zależnej równy 81%;
2. 26 czerwca 2009 r. – P.A. NOVA S.A. nabyła kolejne 19% udziałów, osiągając jednocześnie 100% udziałów w kapitale spółki San Development Sp. z o.o.

Wartość aktywów netto, na podstawie której ustalono wartość firmy, została ustalona dwukrotnie, w datach nabywania kolejnych pakietów udziałów w następujący sposób:
Głównym aktywem San Development Sp. z o.o. jest nieruchomość komercyjna położona w Przemyślu, na której w momencie nabycia planowano realizację centrum handlowego (obiekt oddano do użytkowania w 2010r.). Wartość tej nieruchomości została określona poprzez oszacowanie przez rzeczoznawcę w dniu 11.07.2008r. Wycena została sporządzona przed rozpoczęciem prac budowlanych bezpośrednio związanych z realizacją inwestycji. Wycenę tę zastosowano zarówno do określenia aktywów netto na dzień 27 czerwca 2008 r. jak i na dzień 26 czerwca 2009 r.
W celu ustalenia wartości aktywów netto od wartości rynkowej nieruchomości odjęto koszty przystosowania nieruchomości do realizacji inwestycji mające wpływ na wielkość wyceny; ujemne kapitały własne San Development; koszty finansowania odpowiednio do 27 czerwca 2008 r. oraz przy drugim oszacowaniu do 26 czerwca 2009 r.
Do ustalania wartości aktywów netto na dzień 26 czerwca 2009 r. nie brano pod uwagę nakładów inwestycyjnych na realizację obiektu budowlanego, przyjmując założenie, że nakłady te są równe ich wartości rynkowej.
Co do ustalonych w powyższy sposób wartości na potrzeby sprawozdań finansowych wykonuje się testy na utratę wartości firmy.

***Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych***

W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych, zgodnie z metodą zaawansowania, przychody z umowy są ujmowane w rachunku zysków i strat jako przychody w tym okresie, w którym wykonane zostały odpowiednie prace wynikające z umowy o usługę budowlaną. Koszty umowy ujmowane są w rachunku zysków i strat tego okresu, w którym wykonane zostały prace, do których koszty te się odnoszą.

Wybrana przez Grupę metoda udziału kosztów określa na dzień bilansowy stopień zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od dnia rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy, obejmującej koszty już poniesione oraz wynikające z aktualnego budżetu kosztów, koszty wymagające jeszcze poniesienia dla pełnego wykonania kontraktu. Budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji nie rzadziej niż raz na kwartał. W przypadku przewidywania, iż kontrakt wygeneruje stratę, jest ona ujmowana bieżąco i wpływa bezpośrednio na wynik finansowy danego okresu.

***Szacowanie rezerw na świadczenia pracownicze***
Rezerwy na świadczenia emerytalne dokonywane są na podstawie przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce i oszacowania zarządu na jakim poziomie w stosunku do przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce będą się kształtować wynagrodzenia poszczególnych pracowników w momencie osiągnięcia wieku emerytalnego.

***Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego***
Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

***Wartość godziwa instrumentów finansowych***
Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w nocie Klasyfikacja instrumentów finansowych.

***Stawki amortyzacyjne***
Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

***Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi***
Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.
Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.
W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.
Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny.

Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.
Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.
Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 *Podatek dochodowy* w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.
Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

***Rezerwy na sprawy sporne***
W związku z prowadzoną działalnością Grupa jest stroną postępowań sądowych. Grupa prowadzi analizę potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi sprawami i na tej podstawie podejmuje decyzje o konieczności ujęcia skutków tych postępowań w księgach rachunkowych oraz wysokości ewentualnych rezerw.

## 2. Kwota i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

Nie wystąpiły.

## 3. Informacje o segmentach zgodnie z wymogami MSSF

Podział na segmenty działalności przedstawiono w poniższej tabeli. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów, ponieważ dotyczą całej działalności Grupy – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.
Koszty finansowe Jednostki dominującej ponoszone głównie w związku z korzystaniem z kredytu w rachunku bieżącym zostały alokowane na poszczególne segmenty proporcjonalnie do przychodów poszczególnych segmentów Jednostki dominującej.

Dane w tys. PLN

| | działalność związana z wynajmem | działalność budowlana (obiekty własne oraz sprzedaż zewnętrzna | działalność projektowa | działalność informatyczna | działalność badawczo-rozwojowa | ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aktywa niematerialne oraz wartość firmy | 3 116 | 192 | 104 | 68 | - | 96 | 3 576 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 11 894 | 6 831 | 15 | - | 2 649 | 10 063 | 31 452 |
| Długoterminowe należności | 191 | - | - | - | - | - | 191 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 744 441 | 18 531 | - | - | - | - | 762 972 |
| Długoterminowe aktywa finansowe | 665 | - | - | - | - | 173 | 838 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | - | - | - |
| **Razem nakłady inwestycyjne*** | **760 307** | **25 554** | **119** | **68** | **2 649** | **10 332** | **799 029** |
| Zapasy i należności krótkoterminowe (z wyłączeniem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych) | 8 499 | 49 346 | 1 130 | 1 556 | - | 887 | 61 418 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 56 318 | 2 070 | - | - | - | 7 454 | 65 842 |
| Zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek | (285 646) | (6) | - | - | - | - | (285 652) |
| **Aktywa własne** | **539 478** | **76 964** | **1 249** | **1 624** | **2 649** | **18 673** | **640 637** |
| Przychody ze sprzedaży | 77 599 | 184 699 | 4 291 | 6 585 | - | 3 | 273 177 |
| Struktura % przychodów ze sprzedaży | 28% | 68% | 2% | 2% | 0% | 0% | 100% |
| Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży | 34 986 | 150 481 | 4 678 | 5 600 | 1 073 | 2 169 | 198 987 |
| Amortyzacja | 3 823 | 1 304 | 44 | 51 | 76 | 278 | 5 576 |
| Koszty finansowe | 11 734 | 2 742 | 18 | 28 | - | 33 | 14 555 |
| **Wynik segmentu** | **30 879** | **31 476** | **(405)** | **957** | **(1 073)** | **(2 199)** | **59 635** |
| **EBITDA** | **46 436** | **35 522** | **(343)** | **1 036** | **(997)** | **(1 888)** | **79 766** |

***** Na kwotę nakładów inwestycyjnych składają się aktywa trwałe i aktywa dostępne do sprzedaży pomniejszone o aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

## 4. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w III kw. 2026 r.

Sezonowość sprzedaży jest charakterystyczna dla branży budowlanej, w której działa jednostka dominująca. Analizując wyniki finansowe należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że jednostka dominująca realizuje kontrakty średnio- i długoterminowe (powyżej pół roku), czyli na przestrzeni kilku kwartałów sprawozdawczych. Realizowane kontrakty charakteryzują się dużymi wahaniami przychodów w poszczególnych etapach ich realizacji.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w zakresie sprzedaży posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, których znaczna wartość powoduje jednorazowe zwiększenia przychodów w przypadku zrealizowania transakcji w poszczególnych okresach rozliczeniowych.

Oceniając wyniki finansowe P.A. NOVA SA należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągane marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności jednostki dominującej.

**5. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu**

Nie wystąpiły.

**6. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów**

Nie wystąpiły.

**7. Dodatkowe objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych**

- *Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) /Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej*

Różnica pomiędzy kwotą wykazaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów a wartością zaprezentowaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wynika z ujęcia niepieniężnych zmian wartości długoterminowych aktywów finansowych wycenianych zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe", w tym w szczególności skutków aktualizacji wyceny oraz zmian wartości udzielonych pożyczek.

- *Zysk (straty) z tytułu różnic kursowych / korekty z tytułu kosztów i przychodów finansowych*

Różnica pomiędzy kwotą wykazaną w skróconym śródrocznym sprawozdaniu z całkowitych dochodów a wartością zaprezentowaną w skróconym śródrocznym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozycji zysk /strata z tytułu różnic kursowych wynika z odmiennego sposobu prezentacji. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów różnice kursowe ujmowane są rozłącznie w pozycjach przychodów i kosztów finansowych, natomiast w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych prezentowana jest ich wartość netto (per saldo).

- *Korekty wynikające z obciążeń z tytułu podatku dochodowego*

Różnica pomiędzy zmianą stanu zobowiązań wykazaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej a wartością zaprezentowaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych związana jest z polityką zabezpieczeń. Grupa zabezpiecza przepływy pieniężne zawierając transakcje pochodne, których skutki wyceny, w przypadku efektywnego zabezpieczenia, prezentowane są poprzez inne całkowite dochody i odnoszone na kapitał własny Grupy.

- *Zmiana stanu zobowiązań*

Różnica pomiędzy zmianą stanu zobowiązań wykazaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej a wartością zaprezentowaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wynika z odmiennego sposobu prezentacji zobowiązań leasingowych ujętych zgodnie z MSSF 16 „Leasing". Zmiany te obejmują w szczególności część niepieniężną związaną z rozpoznaniem zobowiązań leasingowych oraz ich aktualizacją.

- *Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych - pozostałe*

Różnica między zmianą stanu rozliczeń międzyokresowych wykazaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej a wartością zaprezentowaną w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów

pieniężnych wynika z uregulowanego zobowiązania dotyczącego całego roku, a które bilansowo jest rozliczane w czasie przyszłych okresów roku obrotowego.

## 8. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

| *Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)* | *Okres od 01/01/2026 do 30/09/2026* |
|---|---|
| a) stan na początek okresu | 6 130 |
| b) zwiększenia (z tytułu): | 8 |
| - utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym | - |
| - utworzenie rezerw na odsetki | - |
| - utworzenie rezerwy na nierozliczone koszty działalności obiektu handlowego | - |
| - utworzenie rezerw na przyszłe koszty kontraktów budowlanych | 8 |
| - utworzenie rezerw na inne koszty | - |
| c) zmniejszenia (z tytułu): | 624 |
| - wykorzystanie (z tytułu): | 374 |
| odsetki | - |
| poniesienie wydatków na naprawy gwarancyjne | 355 |
| poniesienie innych wydatków | 19 |
| - rozwiązanie (z tytułu): | - |
| nie wystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy | - |
| - przekwalifikowanie do krótkoterminowych | 250 |
| d) stan na koniec okresu | 5 514 |

| *Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)* | *Okres od 01/01/2026 do 30/09/2026* |
|---|---|
| a) stan na początek okresu | 8 981 |
| b) zwiększenia (z tytułu): | 2 226 |
| - utworzenie rezerw na odsetki | - |
| - utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym | 797 |
| - przekwalifikowanie z rezerw długoterminowych | 250 |
| - wycena rezerw | 621 |
| - utworzenie pozostałych rezerw | 558 |
| c) zmniejszenia (z tytułu): | 3 407 |
| - wykorzystanie (z tytułu): | 3 391 |
| poniesienia wydatków, na które utworzono rezerwy | 2 844 |
| wycena rezerw | 547 |

| | |
|---|---|
| - rozwiązanie (z tytułu): | 16 |
| nie wystąpienia zdarzeń, na które utworzono rezerwy | 16 |
| d) stan na koniec okresu | 7 800 |

**9. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

| *Opis pozycji* | *Stan na koniec okresu sprawozdawczego w tys. zł* | *Stan na początek okresu sprawozdaw-czego w tys. zł* |
|---|---|---|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 16 112 | 12 853 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 32 378 | 29 386 |

**10. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych**

Spółki celowe prowadzą przebudowę obiektów w Kluczborku oraz Jaworznie, których finalizacja nastąpi w 4Q2026 oraz 1Q2027.

**11. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych**

Nie wystąpiły.

**12. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych**

Nie wystąpiły.

**13. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów**

W niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano korekt okresu sprawozdawczego zakończonego na dzień 30.09.2025 r. Zmiany zostały zaprezentowane w *Zmiany w sprawozdaniach finansowych poprzednich okresów.*

**14. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych Grupy.**

Nie wystąpiły.

**15. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego**

Nie wystąpiły.

**16. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę przez niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości**

Nie wystąpiły.

**17. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalenia wartości godziwej - w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej**

Nie wystąpiły.

**18. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów**

Nie wystąpiły.

**19. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

*Skup akcji własnych*

W III kwartale 2026 roku Spółka nie nabywała akcji własnych.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiada łącznie 30.471 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego i 0,21% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

**20. Informacje dotyczące wypłaconej lub zdeklarowanej w Grupie dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.**

Dnia 31 lipca 2026 roku Spółka dokonała wypłaty dywidendy zgodnie z podjętą uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30.06.2026 r. Wypłacona dywidenda wyniosła 9.969.529,00 PLN, tj. 1,00 PLN na akcję. Kwota dywidendy przypadająca na akcje uprzywilejowane wynosi 4.200.000,00 PLN, a na akcje zwykłe – 5.769.529,00 PLN.

**21. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30.09.2026 r., nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA**

Nie wystąpiły.

**22. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego**

Zobowiązania warunkowe wobec podmiotów spoza Grupy wynikają z następujących zdarzeń:

a) W dniu 16.09.2015 r. Emitent zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego, zmienioną aneksem z dn. 08.12.2022 r. do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2026 r. oraz na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 8.195.336,94 zł.

b) W dniu 02.12.2021 r. Emitent zawarł z Credendo – Excess & Surety Societe Anonyme umowę o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2026 r. wynosi 5.144.494,84 zł, a na dzień 31.12.2025 r. - 1.595.723,81 zł.

c) W dniu 15.06.2022 r. Emitent zawarł z UNIQA S.A. umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2026 r. wynosiła 3.677.810,85 zł, a wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2025 r. wynosiła 2.369.710,85 zł.

d) W dniu 12.02.2026 r. Emitent zawarł z Generali Towarzystwem Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego, który wynosi 17.000.000,00 zł.

   Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2026 r. wynosiła 7.418.380,91 zł, a wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2025 r. wynosiła 9.761.948,09 zł.

e) W dniu 23.02.2024 r. Emitent zawarł z mBank S.A. umowę ramową dla linii wieloproduktowej w zakresie udzielania gwarancji bankowych do kwoty 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2026 r. wynosi 3.133.846,03 zł , a na dzień 31.12.2025 r. - 234.946,08 zł.

f) W dniu 17.12.2025 r. Emitent zawarł z Bankiem Pekao S.A. umowę ramową dla linii wieloproduktowej w zakresie udzielania gwarancji bankowych do kwoty 15.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 30.09.2026 r. wynosi 1.170.000,00 zł.

| **Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów w podziale wg jednostek** | 30.09.2026 | 31.12.2025 | 30.09.2025 |
|---|---|---|---|
| a) od jednostek powiązanych, z tytułu: | - | - | - |
| | | | |
| b) od pozostałych jednostek, z tytułu: | - | - | - |
| - otrzymanych gwarancji i poręczeń | 19 452 | 15 959 | 17 750 |
| - pozostałe | - | - | - |
| **Razem:** | 19 452 | 15 959 | 17 750 |

| **Aktywa stanowiące zabezpieczenia zobowiązań** | **30.09.2026** | **31.12.2025** | **30.09.2025** |
|---|---|---|---|
| - rzeczowe aktywa trwałe | 27 163 | 9 971 | 47 221 |
| - nieruchomości inwestycyjne | 752 492 | 808 149 | 695 212 |
| - aktywa finansowe | - | - | - |
| - pozostałe aktywa | 3 865 | 4 494 | 3 797 |
| Pozostałe zobowiązania warunkowe razem | 783 520 | 822 614 | 746 230 |

| **Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów w podziale wg jednostek*** | 30.09.2026 | 31.12.2025 | 30.09.2025 |
|---|---|---|---|
| a) jednostki powiązane | 282 871 | 328 550 | 321 180 |
| - San Development Sp. z o.o. | 50 140 | 51 257 | 52 818 |
| - Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. | 44 434 | 44 467 | 45 391 |
| - Galeria Kluczbork Sp. z o.o. | 23 236 | 23 695 | 24 333 |
| - P.A. Nova Invest 1 Sp. z o.o. | 2 853 | 4 411 | 4 813 |
| - Galeria Galena Sp. z o.o. | 56 935 | 61 571 | 63 724 |
| - P.A. Nova Invest Zaczernie Sp. z o.o. | - | 1 628 | 1 711 |
| - P.A. Nova Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o. | 24 547 | 24 346 | 24 784 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| - P.A. Nova Invest Pyskowice Sp. Z o.o. | 23 820 | 23 777 | 24 253 |
| - P.A. Nova Invest Biała Podlaska Sp. z o.o. | 23 969 | 23 733 | 24 148 |
| - P.A. Nova Invest Dzierżoniów Sp. z o.o. | 32 937 | 32 545 | 32 235 |
| - P.A. Nova Invest Nysa Sp. z o.o. | - | 37 119 | 22 970 |
| b) pozostałe jednostki | - | - | - |
| **Razem:** | 282 871 | **328 550** | 321 180 |

**23. Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Emitenta.**

Nie wystąpiły.

## III. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2026 R.

### 1. Podstawowe informacje o Emitencie

| | |
|---|---|
| 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 |
| Poczta elektroniczna: | biuro@panova.pl |
| Strona internetowa: | www.panova.pl |
| Numer klasyfikacji statystycznej REGON: | 003529385 |
| Numer identyfikacji podatkowej NIP: | 631-020-04-17 |
| Numer KRS: | 0000272669 |

Najważniejsze daty w historii Jednostki Dominującej P.A. NOVA S.A. przedstawiono poniżej.

| | |
|---|---|
| ***1987*** | *Powstanie spółki Budoprojekt, głównego akcjonariusza P.A. NOVA S.A.* |
| ***1990*** | *Założenie spółki P.A. NOVA Sp. z o.o.* |
| ***1994*** | *Rozpoczęcie współpracy z koncernem paliwowym DEA w zakresie projektowania i budowy stacji paliw (zrealizowano ponad 40 obiektów)* |
| ***2002*** | *Rozpoczęcie współpracy z sieciami handlowymi w zakresie realizacji obiektów handlowych (Kaufland, Tesco, Netto, Aldi, Biedronka)* |
| ***od 2007*** | *Rozpoczęcie realizacji obiektów handlowych na własny rachunek* |
| ***25.01.2007*** | *Rejestracja przed Sąd Rejonowy w Gliwicach P.A. NOVA jako spółki akcyjnej* |
| ***20.07.2007*** | *Debiut P.A. NOVA S.A. na rynku głównym GPW* |

| | |
|---|---|
| *27.06.2008* | *Powstanie Grupy Kapitałowej P.A. NOVA (w wyniku nabycia pakietu akcji San Development Sp. z o.o.)* |
| *2012* | *Utworzenie Działu Zarządzania Nieruchomościami* |
| *od 2012* | *Wejście w segment budownictwa związany z realizacją obiektów przemysłowych* |
| *od 2022* | *Wejście w segment budownictwa związany z realizacją obiektów DIY* |

Obiekty deweloperskie wykonane na własny rachunek w ramach Grupy Kapitałowej zestawiono w poniższej tabeli:

| *L.p.* | *Opis obiektu* | *Powierzchnia najmu* | *Data otwarcia* |
|---|---|---|---|
| 1 | Budynek handlowo-usługowy w Raciborzu | 1,4 tys. $m^2$ | 2007 r. |
| 2 | Galeria handlowa Sanowa w Przemyślu | 21,9 tys. $m^2$ | 2010 r. |
| 3 | Galeria handlowa Miodowa w Kluczborku | 10,3 tys. $m^2$ | 2012 r. |
| 4 | Galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu | 21,7 tys. $m^2$ | 2012 r. |
| 5 | Hala produkcyjno-montażowa w Rybniku | 8,1 tys. $m^2$ | 2014 r. |
| 6 | Hala produkcyjno-montażowa w Siechnicach | 2,5 tys. $m^2$ | 2014 r. |
| 7 | Galeria handlowa Galena w Jaworznie | 31,3 tys. $m^2$ | 2015 r. |
| 8 | Park handlowy w Jaworznie | 3,3 tys. $m^2$ | 2019 r. |
| 9 | Obiekt DIY w Kłodzku | 9,7 tys. $m^2$ | 2023 r. |
| 10 | Park handlowy w Pyskowicach | 7,9 tys. $m^2$ | 2024 r. |
| 11 | Obiekt DIY w Białej Podlaskiej | 8,8 tys. m2 | 2024 r. |
| 12 | Obiekt DIY w Dzierżoniowie | 8,3 tys. m2 | 2025 r. |
| Łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na dzień publikacji | | **135,2 tys. $m^2$** | |

**2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji**

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA obejmuje jednostkę dominującą P.A. NOVA S.A., 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 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w skład Grupy Kapitałowej P.A. NOVA wchodzi jednostka dominująca P.A. NOVA S.A. oraz następujące spółki zależne:

| *Nazwa spółki zależnej* | *Siedziba* | *Posiadany kapitał (%)* | *Przedmiot działalności* |
|---|---|---|---|
| ***Spółki celowe*** | | | |
| ***San Development Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w Galerii Sanowa w Przemyślu |
| ***Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***Galeria Galena Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Galena i parku handlowego w Jaworznie |
| ***Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu |
| ***Galeria Kluczbork Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w Galerii Miodowej w Kluczborku |
| ***P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-montażowej w Rybniku |
| ***P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-magazynowej w Siechnicach |
| ***P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA Invest Pyskowice Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej parku handlowego w Pyskowicach |
| ***P.A. NOVA Invest Wilkowice 2 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA Invest Zaczernie Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA Invest Ząbkowice Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA Invest Częstochowa Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA Invest Kłodzko 1 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,00% | wynajem powierzchni usługowej obiektu handlowego w Kłodzku |
| ***P.A. NOVA Invest Kłodzko 2 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***P.A. NOVA Invest Dzierżoniów Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni usługowej obiektu handlowego w Dzierżoniowie |
| ***P.A. NOVA Invest Sanocka Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA Invest Biała Podlaska Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem powierzchni handlowej w obiekcie DIY w Białej Podlaskiej |
| ***P.A. NOVA Invest Biała Podlaska 2 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | budowa parku handlowego w Białej Podlaskiej, następnie wynajem powierzchni handlowej |
| ***P.A. NOVA Invest Dzierżoniów 2 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA Invest Nysa Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***P.A. NOVA INVEST 11 Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| ***Park Wadowice Sp. z o.o.*** | Gliwice | 100,0% | wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |

Na dzień 30.09.2026 r. wszystkie Spółki Grupy objęte zostały konsolidacją pełną.

**3. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej P.A.NOVA SA w III kwartale 2026 r. wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń jej dotyczących.**

Istotne zdarzenia dotyczące Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, które miały miejsce w III kwartale 2026 r. zestawiono poniżej:

1. *Całościowy przedterminowy wykup obligacji serii C zgodnie z podjętą przez Zarząd Spółki Dominującej uchwałą z dnia 26.06.2026 r.*

Dnia 15 lipca 2026 roku P.A. NOVA S.A. dokonała przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii C zgodnie z podjętą przez Zarząd Spółki Dominującej uchwałą z dnia 26.06.2026 r. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowano za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych zgodnie z jego regulacjami.

2. *Zawarcie umowy o wykonanie robót budowlanych (raport bieżący nr 24/2026 z dnia 20.07.2026 r.)*

W dniu 20 lipca 2026 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane („Umowa") pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą we Wrocławiu jako Zamawiającym.
Przedmiotem Umowy jest budowa centrum handlowego wraz z parkingiem i infrastrukturą towarzyszącą.

Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi około 11% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach).
Strony ustaliły termin przekazania obiektu Zamawiającemu na dzień 25.03.2027 r.

*3. Powołanie członka Rady Nadzorczej (raport bieżący nr 27/2026 z dnia 06.08.2026 r.)*

W dniu 6 sierpnia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Marka Morawskiego na Członka Rady Nadzorczej na okres wspólnej kadencji obecnej Rady Nadzorczej.
Według złożonego oświadczenia, wybrany Członek Rady Nadzorczej:
- nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta,
- nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej,
- nie uczestniczy w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu,
- nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS.

*4. Zawarcie umowy o wykonanie robót budowlanych (raport bieżący nr 30/2026 z dnia 15.10.2026 r.)*

W dniu 15 lipca 2026 r. została zawarta umowa o wybudowanie obiektu pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i Lidl spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jako Zamawiającym. Przedmiotem Umowy jest realizacja kompletnej inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu obiektu handlowo-usługowego. Wynagrodzenie ryczałtowe netto Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy stanowi około 5% przychodów grupy kapitałowej P.A. NOVA według ostatniego opublikowanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w pełnych procentach). Strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 13.05.2027 r.

*5. Podpisanie aneksu nr 3 do umowy ramowej dla Linii Wieloproduktowej z mBank S.A. (raport bieżący nr 29/2026 z dnia 17 września 2026 r.)*

W dniu 16 września 2026 r. wpłynął do siedziby Spółki podpisany aneks do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej pomiędzy mBankiem S.A. Oddział Korporacyjny w Katowicach jako Bankiem, a Emitentem jako Kredytobiorcą.
Na podstawie zawartego aneksu do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej zmieniono termin spłaty zobowiązań Kredytobiorcy do dnia 30.09.2027 r.

**4. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ ma osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA SA**

Nie wystąpiły.

**5. Stanowisko Zarządu odnośnie zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych**

P.A. NOVA S.A. nie publikowała prognoz na III kwartał 2026 r.

**6. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego**

| *Akcjonariusz* | *Liczba posiadanych akcji* | *Procentowy udział w kapitale zakładowym* | *Liczba głosów* | *Procentowy udział w liczbie głosów* | *Zmiany w strukturze własności w % („+" wzrost, „-„ spadek) ** |
|---|---|---|---|---|---|
| Budoprojekt Sp. z o.o. | 2.436.000 | 24,36% | 4.872.000 | 34,31% | |
| Ewa i Grzegorz Bobkowscy | 934.780 | 9,35% | 1.669.780 | 11,76% | |
| Stanisław Lessaer i Katarzyna Jurek-Lessaer | 897.248 | 8,97% | 1.527.248 | 10,76% | |
| Maciej Bobkowski | 535.250 | 5,35% | 934.250 | 6,58% | |
| OFE PKO BP Bankowy | 1.160.000 | 11,60% | 1.160.000 | 8,17 % | |
| OFE Generali | 1.073.297 | 10,73% | 1.073.297 | 7,56% | |
| OFE Allianz | 924.014 | 9,24% | 924.014 | 6,51% | |
| OFE Nationale-Nederlanden | 563.620 | 5,64% | 563.620 | 3,97% | |
| *Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%* | *8.524.209* | *85,24%* | *12.724.209* | *89,61%* | |

* W porównaniu do informacji podanych za rok 2025.

**7. Informacja na temat zmian w strukturze własności znaczących pakietów akcji, które nastąpiły w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

W dniu 10.11.2026 r. Zarząd Emitenta powziął informację o zmianie stanu posiadania udziałów w spółce Budoprojekt Sp. z o.o. w związku z uzyskaniem przez Rodzina Bobkowskich 2026 Fundacja Rodzinna w organizacji ("Fundacja") statusu podmiotu dominującego wobec BUDOPROJEKT Sp. z o.o. w wyniku dokonania darowizn obejmujących łącznie ponad 50% udziałów w spółce BUDOPROJEKT Sp. z o.o, co stanowiło pośrednie nabycie przez Fundację akcji P.A. NOVA S.A. (posiadanych bezpośrednio przez BUDOPROJEKT Sp. z o.o.).
Powyższa informacja została opublikowana raportem bieżącym nr 31/2026 z dnia 11.11.2026r.

**8. Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego**

| *Akcjonariusz* | *Pełniona funkcja* | *Liczba posiadanych akcji* | *Procentowy udział w kapitale zakładowym* | *Liczba głosów* | *Procentowy udział w liczbie głosów* | *Zmiany w strukturze własności w % („+" wzrost, „-„ spadek)** |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tomasz Janik | Prezes Zarządu | 4.090 | 0,04% | 4.090 | 0,03% | |
| Ewa Bobkowska** | Wiceprezes Zarządu | 934.780 | 9,35% | 1.669.780 | 11,76% | |
| Stanisław Lessaer<br>Katarzyna Jurek-Lessaer | Wiceprezes Zarządu<br>Członek RN | 897.248 | 8,97% | 1.527.248 | 10,76% | |

* W porównaniu do informacji podanych w Sprawozdaniu za rok 2025.
** wraz ze współmałżonką/iem

**9. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.**

*1) Pozew przeciwko Polskim Kolejom Państwowym SA dot. umowy zawartej z PKP SA na wykonanie robót budowlano-montażowych dla zadania pn. „Rewitalizacja budynku zabytkowego dworca kolejowego Sosnowiec Maczki …"*

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.
Ponadto w dniu 26.04.2019 r. Emitent złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pismo procesowe rozszerzające powództwo przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. („PKP S.A.") z kwoty 100.000,00 zł do kwoty 3.885.000,00 zł.
Rozszerzenie powództwa jest związane z dokonaniem spłaty całości zobowiązania Emitenta wobec KUKE S.A. zgodnie z zawartym porozumieniem, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 7/2018 z dn. 13.04.2018 r., a które zawarto w związku z wypłatą przez KUKE gwarancji na rzecz PKP S.A.

*2) Postępowanie sądowe z powództwa Galeria Galena Sp. z o.o. przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach*

Na dzień 30.09.2026 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.

*3) Postępowanie sądowe przeciwko AIP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka w likwidacji*

W związku z rezygnacją przez P.A. NOVA S.A. z zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Gliwicach, Spółka Dominująca wezwała kontrahenta do zwrotu zaliczki w wysokości 7.500.000,00 PLN. W związku z brakiem dobrowolnej zapłaty złożono wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu co do obowiązku zapłaty w/w kwoty i skierowano sprawę do egzekucji komorniczej. Emitent powziął również informację o podpisaniu przez AIP umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z podmiotem trzecim za cenę istotnie przewyższającą wartość zaliczki, która to umowa przedwstępna zawiera zapis o bezpośredniej płatności części ceny na rzecz PA NOVA S.A. w celu uzyskania oświadczenia o wykreśleniu zabezpieczenia hipoteki, W związku z powyższym Zarząd Jednostki Dominującej nie widzi zagrożenia w odzyskaniu w/w należności.

**10. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.**

Nie wystąpiły.

**11. Informacje o udzielaniu przez Emitenta lub przez jednostki od niego zależne poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.**

Nie wystąpiły w III kwartale 2026 r.

**12. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.**

Zarząd Emitenta ocenia, że na dzień publikacji 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 kształtowaniem się kursów walutowych;
- Ryzyko zmiany stóp procentowych;
- Ryzyko zmian cen występujące w związku z niepewną sytuacją geopolityczną
- Ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych 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 zaskarżania 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 utrzymywaniem 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 utraty 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 reprywatyzacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczania spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta.

**13. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.**

Nie występują.

| | | |
|---|---|---|
| ..... | ……. | ……. |
| Tomasz Janik | Ewa Bobkowska | Stanisław Lessaer |
| Prezes Zarządu | Wiceprezes Zarządu | Wiceprezes Zarządu |