



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
P.A. NOVA S.A.
ZA 2009 ROK**

GLIWICE, LUTY 2010

SPIS TREŚCI

1. Ogólne informacje o P.A. NOVA S.A.
 - 1.1. Podstawowe dane o Spółce
 - 1.2. Opis organizacji emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn
 - 1.3. Przedmiot i zakres działania
 - 1.4. Organy Spółki
 - 1.4.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.4.2. Rada Nadzorcza
 - 1.4.3. Zarząd Spółki
 - 1.5. Prokurenci Spółki
 - 1.6. Znaczeni akcjonariusze Spółki na dzień 31.12.2009 r. oraz na dzień złożenia raportu
2. Informacje określone w przepisach o rachunkowości
 - 2.1. Przedstawienie stanu majątkowego i sytuacji finansowej, omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych
 - 2.1.1. Rachunek zysków i strat
 - 2.1.2. Bilans
 - 2.1.3. Rachunek przepływów pieniężnych
 - 2.1.4. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi
 - 2.2. Pozostałe informacje określone w przepisach o rachunkowości
 - 2.2.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia publikacji raportu
 - 2.2.2. Informacje o przewidywanym rozwoju spółki
 - 2.2.3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
 - 2.2.4. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej spółki
 - 2.2.5. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia
 - 2.2.6. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)
 - 2.2.7. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym
 - 2.2.8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego
 - 2.2.9. Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej
3. Informacja uzupełniająca
 - 3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń dla rozwoju spółki
 - 3.2. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach spółki
 - 3.3. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi
 - 3.4. Znaczące zdarzenia w działalności spółki
 - 3.5. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki
 - 3.6. Transakcje z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych niż rynkowe
 - 3.7. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach
 - 3.7.1. Udzielone przez Spółkę pożyczki, poręczenia i gwarancje
 - 3.7.2. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, otrzymane poręczenia i gwarancje
 - 3.8. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji
 - 3.9. Objasnienia różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników
 - 3.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

- 3.11. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności spółki
- 3.12. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania spółką
- 3.13. Wszelkie umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie
- 3.14. Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w P.A. NOVA S.A. za 2009 rok
- 3.15. Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji P.A. NOVA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA S.A.
- 3.16. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy
- 3.17. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA S.A.
- 3.18. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych
- 3.19. Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych P.A. NOVA S.A. oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje P.A. NOVA S.A.
- 3.20. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdania finansowego

Informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu obejmują okres sprawozdawczy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. oraz od daty zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania i zostały sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z późniejszymi zmianami, jak i przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz.U. Nr 121 poz. 591 wraz z późniejszymi zmianami).

1. OGÓLNE INFORMACJE O P.A. NOVA S.A.

1.1. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁCE

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

P.A. NOVA Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia P.A. NOVA Sp. z o.o.

Przekształcenie nastąpiło w trybie art. 551 kodeksu spółek handlowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 grudnia 2006 roku w sprawie przekształcenia spółki P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA.

W dniu 25 stycznia 2007 roku P.A. NOVA S.A. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000272669.

Siedzibą Spółki jest miasto Gliwice ul. Górnych Wałów 42.

Historia PA NOVA sięga roku 1987, kiedy założona została spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budoprojekt. W roku 1990 Budoprojekt przy udziale kapitału amerykańskiego i niemieckiego powołał do życia spółkę P.A. NOVA Sp. z o.o., w której objął większość udziałów. W latach dziewięćdziesiątych kapitał zagraniczny został w całości odkupiony przez pozostałych udziałowców P.A. NOVA Sp. z o.o.

Dynamiczny rozwój spółki rozpoczął się w roku 1994, kiedy to PA NOVA została głównym partnerem i wykonawcą stacji paliw dla koncernu DEA. Współpraca z DEA trwała do roku 2001, tj. do momentu wycofania się koncernu z rynku polskiego. W okresie 7 lat współpracy PA NOVA wykonała pod klucz ponad 40 stacji paliw. Nabyte doświadczenie zostało wykorzystane przez P.A. NOVA przy realizacji stacji paliw dla innych koncernów paliwowych takich jak: Statoil, Shell i Lotos.

Kolejny etap dynamicznego rozwoju firmy wiąże się z rokiem 2002 i rozpoczęciem współpracy z sieciami handlowymi i kompleksowym wykonawstwem obiektów handlowych. Współpraca z sieciami handlowymi obejmuje zarówno formę deweloperską (polegającą na pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych, przygotowaniu inwestycji pod względem formalno-prawnym, realizacji obiektu budowlanego i odsprzedaży zabudowanej nieruchomości) jak i typowe wykonawstwo budowlane. W latach 2002 - 2009 PA NOVA wykonała 30 obiektów handlowych. Obecnie głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są następujące sieci handlowe: Kaufland, Tesco, Biedronka i Netto.

Oprócz współpracy z dużymi sieciami międzynarodowymi PA NOVA realizuje również obiekty użyteczności publicznej dla instytucji państwowych oraz dla odbiorców indywidualnych. Na uwagę zasługują wykonane szkoły i hale sportowe.

Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie w zakresie działalności budowlanej i deweloperskiej spółka P.A. NOVA S.A. od roku 2007 podjęła się realizacji obiektów komercyjnych na własny rachunek (w postaci galerii handlowych, czy też retail parków). Istotnym czynnikiem wpływającym na podjęcie decyzji o realizacjach obiektów deweloperskich na własny rachunek było pozyskanie znacznych środków finansowych z emisji akcji w drodze oferty publicznej. Spółka P.A. NOVA S.A. wykonała do tej pory dwa obiekty deweloperskie: budynek handlowo-usługowy w Raciborzu (ponad 1,4 tys. m² powierzchni najmu) oraz galerię handlową w Andrychowie (ponad 1,3 tys. m²). Aktualnie jest realizowana inwestycja w Przemyśle (około 21 tys. m² powierzchni najmu) poprzez spółkę celową San Development Sp. z o.o. w której Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym. Emitent przygotowuje się także do rozpoczęcia inwestycji w Kędzierzynie – Koźlu (ponad 20 tys. m² powierzchni najmu) oraz w Zamościu (około 20 tys. m² powierzchni najmu). Rozpoczyna się również realizacja mniejszego obiektu handlowego w Chorzowie (ponad 3,4 tys. m² powierzchni najmu); trwają w tej chwili prace przygotowawcze, a otwarcie planowane jest na sierpień bieżącego roku. Realizacja wspomnianych przedsięwzięć odbywa się przy współpracy międzynarodowych firm specjalizujących się między innymi w przedmiocie komercjalizacji powierzchni handlowych. Spółka planuje dalszy rozwój w zakresie działalności deweloperskiej na własny rachunek aktywnie poszukując i nabywając nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach na terenie całego kraju.

1.2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYN

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA powstała w dniu 27 czerwca 2008 r. w wyniku nabycia przez P.A. NOVA S.A. kolejnego pakietu udziałów w spółce San Development Sp. z o.o. w związku z czym P.A. NOVA S.A. stała się podmiotem dominującym wobec spółki San Development Sp. z o.o. W czerwcu 2009 roku P.A. NOVA S.A. nabyła od Beef-San S.A. kolejny pakiet udziałów w San Development Sp. z o.o. stając się tym samym posiadaczem 100% udziałów tej spółki.

W ramach Grupy kapitałowej funkcjonują dwa podmioty, których sprawozdania finansowe podlegają konsolidacji pełnej:

- 1) P.A. NOVA S.A. – jednostka dominująca
- 2) San Development Sp. z o.o., w którym P.A. NOVA S.A. posiada 100% udziałów w kapitale.

W dniu 4.03.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach zawarła umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej pod firmą Galeria Zamoyska Sp. z o.o. Siedzibą spółki jest miasto Gliwice. Udziały zostały objęte w 100% przez P.A. NOVA S.A. Spółka Galeria Zamoyska Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Zamościu.

W dniu 24.03.2009 r. Emitent zawarł umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą pod firmą Supernova Sp z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 1.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale

zakładowym objął Emitent. Głównym przedmiotem działalności spółki Supernova Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej.

Powyższe podmioty (Galeria Zamoyska Sp. z o.o. i Supernova Sp. z o.o.) nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności: wartość majątku Supernova Sp. z o.o. nie przekracza 1%, a wartość majątku Galeria Zamoyska Sp. z o.o. nie przekracza 5% majątku Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. Działalność operacyjna Supernova Sp. z o.o. rozpoczęła się w II połowie roku 2009 i szacowane przychody kształtować się będą na poziomie 1% przychodów Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. Galeria Zamoyska Sp. z o.o. została powołana celem przeniesienia do tej spółki jednej z posiadanych przez P.A. NOVA S.A. nieruchomości i realizacji na tej nieruchomości obiektu handlowego, tak więc jej działalność operacyjna rozpocznie się po zakończeniu realizacji obiektu handlowego. Rozpoczęcie realizacji obiektu planowane jest na rok 2011.

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES DZIAŁANIA

P.A. NOVA S.A. oferuje usługi w zakresie kompleksowej realizacji inwestycji budowlanych na terenie całego kraju. Struktura organizacyjna spółki, w skład której wchodzi dział: deweloperski, budowlano-wykonawczy, projektowo architektoniczno urbanistyczny oraz systemów informatycznych, pozwala na realizację i obsługę całości procesu budowlanego, poczynając od procesu pozyskania nieruchomości gruntowych, poprzez wykonanie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę, kończąc na realizacji obiektu budowlanego „pod klucz”.

Obecnie głównymi realizacjami spółki są obiekty handlowe, stacje paliw, obiekty przemysłowe i obiekty użyteczności publicznej. W ramach działu projektowego działalność koncentruje się na realizacji projektów architektoniczno budowlanych oraz planów zagospodarowania przestrzennego. Dział systemów informatycznych (CAD i CMMS) to przede wszystkim wdrażanie i sprzedaż systemów zarządzania oraz projektowania. Od roku 2008 prężnie rozwija się działalność szkoleniowa prowadzona przez ww. dział.

1.4. ORGANY SPÓŁKI

1.4.1. WALNE ZGROMADZENIE

W okresie od 01.01.2009 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA S.A. odbyły się następujące Zgromadzenia Akcjonariuszy:

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. odbyło się w dniu 12.05.2009 r. i podjęło 18 uchwał w następujących sprawach:

- Uchwała nr 1 w sprawie wyboru przewodniczącego;
- Uchwała porządkowa A w sprawie przyjęcia porządku obrad;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2008 (01.01.2008- 31.12.2008);
- Uchwała nr 3 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2008 (01.01.2008 – 31.12.2008);
- Uchwała nr 4 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2008 (01.01.2008 – 31.12.2008);
- Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA w roku obrotowym 2008;
- Uchwała nr 6 w sprawie zatwierdzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej PA NOVA za rok obrotowy 2008;
- Uchwała nr 7 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej;
- Uchwała nr 7A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Panu Stanisławowi Lessaer;

- Uchwała nr 7B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żurowi;
- Uchwała nr 7C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółki – Panu Jarosławowi Broda;
- Uchwała nr 8 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Panu Jerzemu Biel;
- Uchwała nr 8A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Panu Sławomirowi Kamińskiemu;
- Uchwała nr 8B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Panu Miłoszowi Wolańskiemu;
- Uchwała nr 8C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Panu Grzegorzowi Bobkowskiemu;
- Uchwała nr 8D w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pani Katarzynie Jurek - Lessaer;
- Uchwała nr 9 w sprawie skupu akcji własnych;
- Uchwała nr 10 w sprawie wyrażenia zarządowi zgody na obciążenie nieruchomości stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa ograniczonym prawem rzeczowym w postaci hipoteki umownej łącznej.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. odbyło się w dniu 16.09.2009 r. i podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1/2009 - w sprawie wyboru przewodniczącego:
„Nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki „P.A. NOVA Spółka Akcyjna” z siedzibą w Gliwicach wybrało na Przewodniczącego Zgromadzenia Macieja Bobkowskiego”.

- Uchwała porządkowa „A”:
„Nadzwyczajne walne zgromadzenie przyjęło następujący porządek obrad:
Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Sporządzenie listy obecności.
5. Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach subskrypcji otwartej poprzez emisję nie więcej niż 790.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E, dematerializacji akcji serii E oraz praw do akcji serii E, a także wyrażenia zgody na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji serii E oraz praw do akcji serii E oraz upoważnienia Zarządu do podjęcia wszelkich stosownych działań w celu dopuszczenia akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienie zarządu do ustalenia ceny emisyjnej nowej emisji.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia praw do akcji serii E oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dematerializację praw do akcji serii E oraz akcji serii E.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu oraz upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia jednolitego tekstu Statutu Spółki uwzględniającego podwyższenie kapitału zakładowego o emisję akcji serii E.

9. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu wynikających ze znowelizowanej ustawy Kodeks Spółek Handlowych, w zakresie organizacji walnych zgromadzeń.
10. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.”

- Uchwała nr 2/2009 - w sprawie zarządzenia przerwy:
„Nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki „P.A. NOVA Spółka Akcyjna” z siedzibą w Gliwicach zarządza przerwę w obradach do dnia 14 października 2009r., do godziny 12.00, wyznaczając miejsce wznowienia obrad – Gliwice, ulica Górnych Wałów nr 42”.

Następnie została ogłoszona przerwa w obradach. Wznowienie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nastąpiło w dniu 14.10.2009 r. o godzinie 12.00 w siedzibie spółki w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42. Podjęte zostały następujące uchwały:

- Uchwała nr 3/2009 - w sprawie zmian Statutu.
Walne Zgromadzenie spółki „P.A. NOVA Spółka Akcyjna” z siedzibą w Gliwicach postanawia zmienić następujące zapisy Statutu Spółki:
§ 32 otrzymuje brzmienie:
„Zwoływanie oraz przebieg obrad walnego zgromadzenia odbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie Kodeks Spółek Handlowych.”

- Uchwała nr 4/2009 - w sprawie zmian Statutu.
Walne Zgromadzenie spółki P.A. NOVA Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach postanawia zmienić następujące zapisy Statutu Spółki:
skreśla się § 34.

1.4.2. RADA NADZORCZA

Na dzień 31.12.2009 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej spółki przedstawiał się następująco:

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

1.4.3. ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2009 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki działał w 4-osobowym składzie:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu,
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,
Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu.

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

Realizował także w rozpatrywanym okresie bieżące decyzje i uchwały Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A. oraz uchwały Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A.

Organem uprawnionym do powoływania i odwoływania Zarządu jest Rada Nadzorcza, przy czym obecny Zarząd Spółki jest pierwszym Zarządem w P.A. NOVA Spółka Akcyjna

powołanym przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 04.12.2006 r. na podstawie uchwały o przekształceniu spółki.

Zarząd nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji (z zastrzeżeniem zapisów uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. - uchwały opublikowane raportem bieżącym 15/2009).

1.5. PROKURENCI SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2009 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w Spółce nie było ustanowionych prokurentów.

1.6. ZNAČNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2009 ORAZ NA DZIEŃ ZŁOŻENIA RAPORTU

Kapitał zakładowy P.A. NOVA S.A. na dzień 31.12.2009 r. wynosił 8.000.000,00 zł, dzieląc się na:

- 500.000 akcji imiennych serii A stanowiących 6,25% kapitału zakładowego i 8,20% w ogólnej liczbie głosów,
- 3.700.000 akcji imiennych serii B stanowiących 46,25% kapitału zakładowego i 60,66% w ogólnej liczbie głosów,
- 1.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C stanowiących 16,25% kapitału zakładowego i 10,65% w ogólnej liczbie głosów,
- 2.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D stanowiących 31,25% kapitału zakładowego i 20,49% w ogólnej liczbie głosów.

Akcje imienne serii A i B są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że jednej akcji przysługują 2 głosy na walnym zgromadzeniu.

Znacznici akcjonariusze w spółce na dzień 31.12.2009 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	30,45%	4.872.000	39,93%
Ewa Bobkowska	839.180	10,49%	1.322.180	10,84%
Stanisław Lessaer	637.900	7,97%	1.078.900	8,84%
Maciej Bobkowski	535.400	6,69%	934.400	7,66%
Grzegorz Bobkowski	445.600	5,57%	697.600	5,72%
Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%	4.894.080	61,17%	8.905.080	72,99%

2. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

2.1. PRZEDSTAWIENIE STANU MAJĄTKOWEGO I SYTUACJI FINANSOWEJ, OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH SPÓŁKI

2.1.1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat w PLN i w przeliczeniu na EURO
Wartość za okres w tysiącach

Pozycja rachunku zysków i strat	rok 2009		rok 2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	196 974	45 379	155 786	43 090
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	172 384	39 714	134 859	37 301
Zysk na sprzedaży	21 740	5 009	20 927	5 788
Zysk z działalności operacyjnej	21 685	4 996	15 452	4 091
Zysk brutto	22 820	5 257	19 991	5 529
Zysk netto	18 420	4 244	16 129	4 461

Analizując wyniki finansowe należy zwrócić uwagę na fakt, że Spółka realizuje kontrakty średnio i długoterminowe (powyżej pół roku), czyli na przestrzeni kilku okresów sprawozdawczych. Realizowane kontrakty charakteryzują się dużymi wahaniami przychodów w poszczególnych etapach ich realizacji, a wyniki finansowe zgodnie z polityką rachunkowości przyjętą przez Spółkę prezentowane są dopiero po zakończeniu kontraktu (w trakcie realizacji kontraktu stosowana jest metoda zerowego zysku). Oceniając wyniki finansowe spółki P.A. NOVA należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągnięte marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Emitenta.

Zwrócić należy również uwagę na fakt, iż P.A. NOVA S.A. realizuje budowę obiektu handlowego w Przemyśle (Galeria Sanowa) na rzecz spółki zależnej San Development Sp. z o.o. (Inwestora). Wobec powyższego zarówno w bieżącym okresie sprawozdawczym, jak i w kolejnych okresach przychody jednostkowe są i będą wyższe od przychodów całej Grupy. Wartość kontraktu wynosi około 123 mln zł, kontrakt będzie realizowany do października 2010 roku.

2.1.2. BILANS

Podstawowe pozycje bilansu w PLN i w przeliczeniu na EURO
Stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

Pozycja bilansu	rok 2009		rok 2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	212 924	51 829	191 273	56 120
Aktywa trwałe	93 282	22 706	81 172	19 455
Aktywa obrotowe	119 642	29 123	110 101	26 388

Pasywa razem	212 924	51 829	191 273	56 120
Kapitał własny	161 795	39 383	143 482	42 098
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	51 129	12 446	47 792	14 022

Bilans P.A. NOVA S.A. wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej. Wynika to głównie z akumulacji wypracowanych zysków.

2.1.3. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Podstawowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO (w tysiącach)

Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	ROK 2009		ROK 2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	25 142	5 792	(5 754)	(1 592)
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(17 273)	(3 979)	(43 978)	(12 164)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	6 341	1 461	(436)	(120)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	14 210	3 274	(50 168)	(13 876)
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 842	3 768	63 010	17 591
G. Środki pieniężne na koniec okresu	27 052	6 585	12 842	3 078

Spółka wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej głównie w wyniku osiągnięcia zysku w wysokości ponad 18 mln. zł. Dodatnio na przepływy z działalności operacyjnej wpłynęły zmiany rezerw, rozliczeń międzyokresowych oraz inne korekty (głównie wykorzystanie posiadanych nieruchomości inwestycyjnych).

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej to przede wszystkim inwestycje w jednostki powiązane (spółki celowe), w tym wydatek na nabycie udziałów w San Development Sp. z o.o., dzięki czemu P.A. NOVA S.A. uzyskała 100% kontrolę nad tą spółką.

Dodatnie saldo przepływów z działalności finansowej wynika głównie z zaciągnięcia kredytu obrotowego w wysokości 7 mln zł.

2.1.4. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Podstawą do oceny zarządzania zasobami finansowymi są przedstawione w poprzednich punktach wybrane pozycje Bilansu, Rachunku zysków i strat oraz Rachunku przepływów pieniężnych oraz zamieszczone poniżej wybrane wskaźniki ekonomiczne. Przed dokonaniem oceny na podstawie wskaźników, z uwagi na specyfikę działalności Emitenta, czytelnik sprawozdania powinien zapoznać się z komentarzem zamieszczonym pod tabelą zawierającą wskaźniki.

Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia	Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie
	Rok 2009	Rok K 2008	
1	4	5	6

kwoty w tys. zł.

WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI

1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9,4%	10,4%	-1,0%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	9,1%	9,3%	-0,2%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	12,1%	11,9%	+0,2%

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	403,3%	304,0%	+99,3%
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	403,0%	303,8%	+99,2%
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	91,2%	45,1%	+46,1%
7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	3,9	4,0	- 0,1
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (180)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	93,6	91,3	- 2,3
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów <u>Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT</u>	8,6	7,6	+1,0
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (180)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	42,4	48,0	+5,6

WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI

11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami			
	$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa razem}}$	17,3%	19,0%	+1,7%
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi			
	$\frac{\text{Kapitały własne + Rezerwy}}{\text{Aktywa razem}}$	78,5%	77,4%	+1,1%

Analizując wskaźniki ekonomiczne należy mieć na uwadze duże wahania w przychodach, kosztach, należnościach i zobowiązaniach w poszczególnych okresach lub na koniec poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wynika to ze skali realizowanych kontraktów i wysokości poszczególnych rat fakturowania. Przy kontraktach o wartości kilkunastu milionów złotych jednorazowe fakturowanie, a co za tym idzie wzrost należności, może sięgać kilku milionów złotych. Analogiczne wahania występują w przypadku środków pieniężnych (otrzymanie zapłaty za fakturę) i zobowiązań (zapłata podwykonawcom /dostawcom). Powyższe czynniki należy szczególnie wziąć pod uwagę analizując wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki zyskowności majątku i kapitałów własnych są na zbliżonym poziomie jak w roku poprzednim, co świadczy o stabilizacji wysokich jak na branżę w jakiej działa Spółka marż.

Polepszenie się wskaźników płynności wynika ze spadku zobowiązań krótkoterminowych.

Pozostałe wskaźniki pozostają na porównywalnym do poprzedniego okresu poziomie.

2.2. POZOSTAŁE INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

2.2.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia publikacji raportu.

W dniu 27.06.2008 r. utworzona została grupa kapitałowa P.A. NOVA (w związku z nabyciem większościowego pakietu udziałów w spółce San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Sanoku).

Od czerwca 2009 roku P.A. NOVA S.A. posiadania 100% udziałów w San Development Sp. z o.o.

Pozostałe istotne zdarzenia wpływające na działalność Emitenta są opisane w pkt. 3.4 sprawozdania.

2.2.2. Informacje o przewidywanym rozwoju Spółki

Jednym z głównych celów Emitenta jest zdobycie znaczącej pozycji na rynku usług budowlanych w zakresie realizacji obiektów handlowych w miejscowościach o liczbie ludności około 50 tys. mieszkańców. Grupa koncentruje się na kompleksowej realizacji obiektów handlowych, obejmujących galerie handlowe oraz obiekty handlu wielkopowierzchniowego, poprzez zacieśnianie współpracy z czołowymi sieciami handlowymi działającymi na rynku polskim. Emitent będzie realizować opisane wyżej zlecenia zarówno jako generalny wykonawca, jak i w formie deweloperskiej.

Ponadto Emitent planuje realizację obiektów handlowych na własny rachunek, przede wszystkim galerii i parków handlowych w miejscowościach liczących około 20-100 tys. mieszkańców.

W przypadku realizacji, główne źródło finansowania opisanych celów będą stanowić środki z emisji akcji wsparte finansowaniem zewnętrznym (kredyty bankowe). Realizację takich obiektów prowadzone będą za pośrednictwem zależnych spółek celowych (SPV).

Emitent oraz jednostki z Grupy posiadają „bank ziemi” składający się z nieruchomości na terenie całej Polski, przeznaczonych pod realizację obiektów handlowych, usługowych oraz turystycznych. Realizacja takich obiektów powinna zapewnić front robót na kilka lat. Łączna powierzchnia posiadanych nieruchomości przekracza obecnie 30 hektarów.

2.2.3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju.

2.2.4. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki

Osiągane zyski od początku istnienia firmy P.A. NOVA S.A. nie były dzielone, lecz sukcesywnie przekazywane na zwiększenie kapitałów zapasowego i rezerwowego. Sytuacja finansowa uległa dalszej poprawie dzięki pozyskaniu dodatkowych środków pieniężnych w związku z emisją 2.500 tys. akcji serii D w ramach oferty publicznej przeprowadzonej w 2007 roku. Akcje te o wartości nominalnej 1,00zł zostały w ramach oferty publicznej sprzedane po cenie emisyjnej 38,00zł. Dzięki emisji pozyskanych zostało netto (po odliczeniu kosztów emisji) ponad 92 miliony złotych. Środki te wykorzystywane są na realizację przedstawionych w Prospekcie emisyjnym celów emisji, co w dłuższej perspektywie powinno zapewnić dalsze powiększenie kapitałów własnych dzięki planowanym zyskom.

Poza wpływami z emisji i planowanymi realizacjami celów emisji, Emitent kontynuuje prowadzenie dotychczasowej działalności, która również powinna przyczynić się do powiększania majątku i polepszania sytuacji finansowej.

Sytuacja finansowa Emitenta jest stabilna i pewna. Płynność finansowa jest bieżąca, a wykorzystanie w roku 2009 zewnętrznych źródeł finansowania (kredyty) było niewielkie.

Efektom rozwoju spółki P.A. NOVA S.A. był zakup kolejnego pakietu udziałów w spółce San Development Sp. z o.o. w dniu 27.06.2008 r., co pozwoliło uzyskać Emitentowi pozycję dominującą w spółce celowej San Development Sp. z o.o.

W czerwcu 2009 roku P.A. NOVA S.A. zakupiła kolejny pakiet udziałów, stając się tym samym posiadaczem 100% udziałów spółki San Development Sp. z o.o.

Utworzenie grupy kapitałowej P.A. NOVA ma związek z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego – budowa Galerii Handlowej „Sanowa” w Przemyślu. Planowane otwarcie obiektu zostało wyznaczone na rok 2010, kiedy to inwestycja rozpocznie przynosić oczekiwane efekty finansowe w postaci wpływów z czynszów najmu. Do tego czasu spółka będzie ponosić głównie nakłady inwestycyjne. W celu ukończenia przedsięwzięcia konieczne jest zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego.

2.2.5. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia

W dniu 12.05.2009 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. podjęło uchwałę o skupie akcji własnych (uchwały opublikowane raportem bieżącym nr 15/2009). Zasady nabywania akcji zostały określone w uchwale.

W dniu 03.06.2009 r., w wyniku realizowania ww. uchwały, spółka dokonała zakupu w transakcji pakietowej za pośrednictwem Copernicus Securities S.A. 6244 akcji własnych po kursie 17,09 zł. Łączna wartość transakcji, wraz z prowizją maklerską wynosi 106.870,02 zł.

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

Średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 17,12 zł za akcję (raport bieżący nr 19/2009).

Raportem bieżącym nr 1/2010 z dnia 14.01.2010 r. Emitent poinformował o zakupie w transakcji pakietowej, za pośrednictwem Copernicus Securities S.A. 4313 akcji własnych po kursie 23,36 zł. Łączna wartość transakcji, wraz z prowizją maklerską to 100.902,81 zł.

Średnia jednostkowa cena nabycia wynosi 23,40 zł za akcję.

Nominalna wartość nabytych akcji wynosi 4313 zł (1,00 zł za akcję) co stanowi 0,054 % kapitału zakładowego i daje 0,035% głosów na Walnym Zgromadzenie Spółki.

Emitent posiada łącznie 10557 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,13% kapitału zakładowego i daje 10557 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wartość dotychczasowych transakcji wg cen zakupu wynosi ogółem 207.772,83 zł.

2.2.6. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)

Na dzień 31.12.2009 r. oraz na dzień publikacji raportu P.A. NOVA S.A. nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

Zarząd spółki zamierza w dłuższym okresie wyodrębnić Dział Informatyczny pod względem ekonomicznym i organizacyjnym. Ewentualnie planowane jest wyodrębnienie części przedsiębiorstwa ze struktur Emitenta obejmującej Dział Informatyczny i wniesienie go do specjalnie powołanej spółki celowej. Podjęcie ostatecznej decyzji odnośnie wyodrębnienia Działu Informatycznego będzie uzależnione od przyszłych wyników finansowych tego działu.

2.2.7. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym

P.A. NOVA S.A. wykazuje w aktywach i pasywach bilansu następujące instrumenty finansowe:

1. Środki pieniężne w postaci:
 - środków pieniężnych na rachunkach bankowych rachunek bieżący i lokaty, stan na koniec 2009 r.: 26.940 tys. zł
 - środków pieniężnych w kasie stan na koniec 2009 r.: 112 tys. zł
2. Należności z tytułu pożyczek
 - długoterminowych 10.575 tys. zł
3. Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów
 - kredyt bankowy: 7.000 tys. zł

4. Akcje własne 107 tys. zł

Opis ryzyk oraz zarządzania ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi znajduje się w punkcie 3.1. Podkreślić należy, że udzielane pożyczki zabezpieczane są na majątku pożyczkobiorców (hipoteki).

2.2.8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

P.A. NOVA S.A. przyjęła do stosowania zasady ładu korporacyjnego znajdujące się w dokumencie „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW”, dostępnym na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl.

Zarząd spółki P.A. NOVA S.A. niniejszym informuje, że w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem w spółce nie były stosowane poniższe zasady ładu korporacyjnego:

1. Zasada I.1 Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka, korzystając w jak najszerszym stopniu z metod komunikowania, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami, analitykami, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.
Zasada ta nie jest stosowana w zakresie rejestrowania przebiegu obrad i upublicznienia go na stronie internetowej. W ocenie Zarządu przebieg dotychczasowych Walnych Zgromadzeń nie wskazuje na potrzebę dokonywania takiej transmisji ani rejestracji w celu upublicznienia obrad. Ze względu na liczbę akcjonariuszy biorących zwykle udział w obradach Walnego Zgromadzenia, Zarząd uważa, że brak takiego środka komunikacyjnego nie ogranicza ani nie utrudnia prowadzenia rzetelnej polityki informacyjnej.
2. Zasada II.1.5. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:
1/- 4/ (...)
5/ w przypadku, gdy wyboru członków organu spółki dokonuje walne zgromadzenie – udostępniane spółce uzasadnienia kandydatur zgłaszanych do zarządu i rady nadzorczej wraz z życiorysami zawodowymi, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nimi oraz podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem (...).
Zgodnie ze statutem Spółki członkowie Zarządu są powoływani przez Radę Nadzorczą, wobec czego zasada nie ma zastosowania.
3. Zasada II.2. Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt. 1 – zasada ta powinna być stosowana najpóźniej od dnia 1.01.2009 r.
Spółka zadeklarowała częściowe nie stosowanie tej zasady w zakresie tłumaczeń dokumentów spółki, raportów bieżących i okresowych oraz artykułów prasowych. Zarząd P.A. NOVA S.A. uzasadnił swoją decyzję biorąc pod uwagę rozmiar i dotychczasowy zakres działalności spółki oraz koszty związane z pełnym zastosowaniem w/w zasady. Z uwagi na wymagania wynikające z udziału w Programie Wspierania Płynności na stronie internetowej umieszczane są tłumaczenia raportów bieżących i okresowych publikowanych od 2009 roku.
4. Zasada III.7. W ramach Rady Nadzorczej powinien funkcjonować co najmniej komitet audytu (...).
Z uwagi na wielkość spółki oraz wysokie kompetencje wszystkich członków Rady Nadzorczej odstąpiono od stosowania tej zasady. Niemniej w skład Rady

Nadzorczej spółki wchodzi członek posiadający kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.

W związku z wejściem w życie art. 86 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, Rada Nadzorcza Spółki postanowiła, że zadania komitetu audytu zostaną w całości powierzone jej działalności.

5. Zasada III.8. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15.02.2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych (...).

W strukturze Rady Nadzorczej nie zostały wyodrębnione komitety, wobec czego stosowanie wskazanego załącznika jest bezprzedmiotowe.

6. Zasada IV.8. Walne zgromadzenie lub rada nadzorcza powinny zapewnić, aby podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego zmieniał się przynajmniej co 7 lat obrotowych.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego za rok 2009 został wybrany na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dn. 23.04.2009 r. (raport bieżący nr 10/2009), wobec czego zasada w zakresie obejmującym badanie sprawozdania finansowego za rok 2009 nie jest stosowana.

Powodem niestosowania powyżej wskazanej zasady jest fakt, że Emitent zebrał oferty od czterech podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych. W wyniku analizy zebranych ofert dokonano wyboru najkorzystniejszej cenowo oferty.

2.2.9. Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Na dzień 31.12.2009 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie występują postępowania tego typu.

3. INFORMACJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU SPÓŁKI

W Prospekcie Emisyjnym zidentyfikowane zostały główne czynniki ryzyka związane z Emitentem i jego działalnością. Zarząd Emitenta ocenia, że na dzień dzisiejszy spośród zidentyfikowanych ryzyk do głównych zagrażających rozwojowi Emitenta można zaliczyć:

- Ryzyko związane z sektorem bankowym i dostępnością kredytów
- Ryzyko związane ze stopami kapitalizacji oraz kursem EURO
- Ryzyko związane z ogólną sytuacją gospodarczą i uzależnioną od niej sytuacją finansową kontrahentów
- Ryzyko związane z uzależnieniem od głównych odbiorców
- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
- Ryzyko związane z koniunkturą na rynku działalności Emitenta
- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i w Europie
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfelu zamówień Emitenta
- Ryzyko związane z brakiem stabilności systemu prawnego
- Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy
- Ryzyko związane z zatrudnieniem i utrzymaniem pracowników
- Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od kluczowych dostawców
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców

Powyższe ryzyka wymieniono w kolejności zgodnie ze stopniem, w jakim – zdaniem Zarządu – Emitent jest na nie narażony.

Nowym ryzykiem, które może pojawić się w działalności Emitenta polegającej na realizacji obiektów handlowych (galerie handlowe) na własny rachunek z zamiarem ich odsprzedaży finalnemu inwestorowi jest kurs waluty EURO, ponieważ większość transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych tej skali jest zawierana w walucie EURO. Spadek kursu EURO do PLN może przyczynić się do zmniejszenia się w stosunku do oczekiwanych przyszłych przychodów z planowanych transakcji.

Stanowiąca istotny udział w majątku Emitenta spółka zależna - San Development Sp. z o.o. przystąpiła do komercjalizacji powierzchni handlowej w Galerii handlowej SANOWA w Przemyślu. Umowy najmu zgodnie ze standardami rynkowymi są zawierane w walucie EURO. Umowy przedmiotowe są umowami długoterminowymi. Na dzień dzisiejszy spółka nie podjęła specjalnych kroków mających na celu ochronę przed ryzykiem wahan kursu EURO w stosunku do złotówki. Niemniej w przypadku gdyby zachodziło prawdopodobieństwo nagłej utraty wartości EURO w stosunku do złotówki nie wyklucza się możliwości zabezpieczenia tego typu płatności. Ponieważ realizacja w/w galerii będzie musiała być dofinansowana bankowym kredytem inwestycyjnym, dla ograniczenia ryzyka kursowego i zapewnienia zgodności waluty wpływów i wydatków, kredyt bankowy powinien również być pozyskany w walucie EURO.

Kolejnym ryzykiem związanym z planowanymi przychodami z realizowanych obiektów handlowych na własny rachunek jest wzrost poziomu stóp kapitalizacji będących podstawowym parametrem przy ustalaniu ceny sprzedaży obiektów komercyjnych.

3.2. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH SPÓŁKI

Spółka wykonuje usługi w zakresie:

- wykonawstwa kompletnych obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (obiekty handlowo-usługowe, stacje paliw, szkoły i sale gimnastyczne);
- wykonawstwa zarówno na potrzeby własne jak i odbiorców zewnętrznych kompletnych projektów budowlanych i wykonawczych obiektów kubaturowych, przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej;
- formalno-prawnej obsługi przygotowywanych i realizowanych inwestycji budowlanych w zakresie uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń (między innymi decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, użytkowaniu obiektu, decyzje uwarunkowań środowiskowych);
- realizacji projektów architektonicznych i urbanistycznych, komputerowego przetwarzania danych z zakresu systemów informacji przestrzennej, projektów wnętrz, terenów zieleni, instalacji zewnętrznych i wewnętrznych, dróg, modernizacji budynków;
- nadzorów autorskich, inwestorstwa zastępczego, uzgadniania i zatwierdzania dokumentacji technicznej;
- wykonawstwa ekologicznych nawierzchni szczelnych na stacjach paliw i parkingach oraz uszczelnienia dylatacji betonowych i prefabrykowanych nawierzchni szczelnych;
- remontów nawierzchni betonowych i prefabrykowanych;
- dostaw i wdrażania systemów komputerowych CAD, GIS i CMMS oraz dostaw sprzętu komputerowego
- wynajmu powierzchni komercyjnych.

W roku 2009 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności kształtowały się następująco:

Rodzaj działalności	rok 2009 (w tys. zł)	rok 2008 (w tys. zł)
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i budowlano-deweloperskich	186 241	140 192
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	3 750	7 585
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	1 057	1 391
Przychody z najmu	1 464	-
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	-	11
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	4 395	6 578
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	67	29
Razem przychody ze sprzedaży	196 974	155 786

3.3. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

P.A. NOVA S.A. świadczy usługi deweloperskie, budowlane i projektowe na terenie całego kraju. Usługi informatyczne oraz sprzedaż towarów handlowych przez Dział Informatyczny kierowana jest również w ponad 90% na rynek krajowy.

W 2009 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich Spółki były: KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, TESCO Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, NETTO Sp. z o.o. z siedzibą w Motańcu oraz Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

Dział Projektowy świadczył usługi na rzecz: Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, Tesco Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz na rzecz jednostek administracji publicznej w zakresie przygotowania planów zagospodarowania przestrzennego.

Usługi Działu Informatycznego w 2009 r. były skierowane do różnych odbiorców, przede wszystkim działających w przemyśle maszynowym. Wartość zakupów żadnej z firm nie stanowi przeważającej pozycji w przychodach działu.

W 2009 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Emitenta były następujące firmy:

- P. W. COMFORT Sp. z o.o. z siedzibą w Rakowicach Małych,
- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak z siedzibą w Osinach k. Opola,
- PPH TRANSSYSTEM S.A. z siedzibą w Łańcucie,
- PUI FAKTORIA Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- POBURSKI Dachtechnik Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu,
- YIT Poland Sp. z o.o. Sp. k. Oddział w Wałbrzychu,
- HASIL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- Blachy Pruszyński Sp. z o.o. z siedzibą w Sokołowie.

Działalność handlowa prowadzona była głównie w oparciu o dostawy od:

- Tech Data Polska Sp. z o.o.,
- Man and Machine Software Sp. z o.o.,

- MRO Software.

3.4. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Istotne dokonania Spółki

W 2009 roku P.A. NOVA S.A. wygenerowała zysk netto na poziomie 18,4 mln zł, tj. o 14% wyższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, przy przychodach na poziomie 197 mln zł (wzrost o 26%*).

Na wszystkich poziomach P.A. NOVA S.A. osiągnęła wysokie rentowności: marża na sprzedaży (zysk ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży) 11%, rentowność netto 9,4% (spadek o 1 %).

Na wyniki finansowe 2009 r. najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia:

1. Rozliczenie trzech kontraktów długoterminowych na realizację obiektów handlowych dla sieci Kaufland (w tym dwóch deweloperskich i jednego w formule generalnego wykonawstwa).
2. Rozliczenie czterech kontraktów krótkoterminowych na realizację obiektów handlowych dla sieci Kaufland.
3. Rozliczenie kontraktu długoterminowego na rozbudowę obiektu Tesco.
4. Rozliczenie kontraktu długoterminowego na realizację obiektu dla sieci Biedronka
5. Rozliczenie dwóch kontraktów w systemie deweloperskim dla sieci Netto
6. Rozliczenie innych mniejszych kontraktów budowlanych.
7. Rozpoczęcie jednego kontraktu długoterminowego dla sieci Kaufland w systemie deweloperskim i jednego w systemie generalnego wykonawstwa.
8. Rozpoczęcie jednego kontraktu długoterminowego dla sieci Tesco w systemie generalnego wykonawstwa.
9. Rozpoczęcie realizacji dwóch kontraktów dla sieci Netto w systemie deweloperskim.
10. Wpływy z najmu powierzchni handlowych
11. Działalność Działu Informatycznego

Ponadto do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wystąpiły następujące istotne zdarzenia gospodarcze opisane w raportach bieżących:

1. W dniu 4.03.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach zawarła umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Galeria Zamoyska Sp. z o.o. Siedzibą spółki jest miasto Gliwice. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 6.000.000,00 zł (120.000 udziałów po 50,00 zł każdy udział). Udziały zostały objęte w 100% przez P.A. NOVA S.A. Wszystkie udziały są równe i niepodzielne. Spółka Galeria Zamoyska Sp. z o.o. została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Zamościu (raport bieżący 4/2009).

2. Spółka zależna San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Sanoku w dniu 11.03.2009 r. otrzymała podpisany egzemplarz umowy najmu, zawartej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Umowa została zawarta pomiędzy San Development Sp. z o.o. jako Wynajmującym a spółką Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Najemcą. Przedmiotem umowy są prawa i obowiązki stron umowy w okresie poprzedzającym dzień otwarcia Centrum Handlowego i Samoobsługowego Domu Towarowego służące realizacji Centrum Handlowego i Samoobsługowego Domu Towarowego oraz przygotowaniu pomieszczenia dla potrzeb Najemcy, a ponadto prawa i obowiązki Stron umowy w trakcie trwania stosunku najmu (raport bieżący 5/2009).

3. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 13.03.2009 r. otrzymał podpisaną umowę o roboty budowlane nr 40/G1/2009 zawartą pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym i PUI FAKTORIA Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej jako Wykonawcą. Łączna wartość umów zawartych z PUI FAKTORIA Sp. z o.o. (do dnia 11.12.2008 r. występująca jako FAKTORIA Przedsiębiorstwo Usług Inwestycyjnych L. Czarnota, P. Sadlik Spółka jawna) w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 17.520.034,37 zł netto i spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.10.2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych. Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa nr 46/R25/2008 z dnia 14.06.2008 r. Przedmiotowa umowa dotyczy wykonania robót żelbetowych monolitycznych oraz dostawy stali zbrojeniowej prefabrykowanej i robót zbrojarskich na budowie obiektu handlowego Kaufland w Rudzie Śląskiej. Warunki tej umowy są następujące:

Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 16.06.2008 r., a termin zakończenia na dzień 15.09.2008 r. Wartość wstępnego wynagrodzenia z tytułu wykonania umowy wynosi 6.300.000,00 zł netto. Rozliczenie robót nastąpi powykonawczo w oparciu o obmiar robót zatwierdzony przez kierownika budowy i inspektora nadzoru oraz uzgodnione ceny jednostkowe (raport bieżący 7/2009).

4. Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 19.03.2009 r. podpisał umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym. Zawarcie przedmiotowej umowy jest następstwem wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 29.11.2007 r. (raport bieżący nr 30/2007). Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo własności nieruchomości gruntowej wraz z samoobsługowym domem towarowym i towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2.000 m², który został na tej nieruchomości wybudowany oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym za cenę netto 19.360.968,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług (raport bieżący 8/2009).

5. Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 29.04.2009 r. podpisał umowę najmu lokalu użytkowego. Umowa została zawarta w formie pisemnej pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wynajmującym i Firmą Handlowo-Usługową „DOMEX” Ryszard Tomala Spółka Jawna z siedzibą w Sandomierzu jako Najemcą. Pod warunkiem wybudowania (warunek rozwiązujący) i oddania Centrum Handlowego do użytkowania, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca przyjmuje w najem 1961,7 metrów kwadratowych lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie w Pomieszczeniu działalności handlowej na własny rachunek i we własnym imieniu pod nazwą handlową „MediaExpert” (raport bieżący 14/2009).

6. W związku z otrzymaniem w dniu 27.05.2009 r. podpisanej umowy o roboty budowlane zawartej przez P.A. NOVA S.A. z KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Zleceniodawcą wartość umów z w/w kontrahentem - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A. Łączna wartość umów - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - zawartych z KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 16.261.144,00 zł netto i spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych. Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa o roboty budowlane nr 2/2009 z dnia 19.01.2009 r. Przedmiotowa umowa dotyczyła wykonania samoobsługowej hali sprzedaży Kaufland. Warunki tej umowy są następujące: Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 22.01.2009 r., a termin zakończenia na dzień 04.05.2009 r. Wartość wynagrodzenia za wykonanie obiektu „pod klucz” wynosi 3.700.000,00 zł netto (raport bieżący 17/2009).

7. Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 17.06.2009 r. podpisał umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym. Zawarcie przedmiotowej umowy jest następstwem wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25.08.2008 r. (raport bieżący nr 19/2008). Emitent otrzymał ofertę zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży, o której mowa powyżej poprzez zmianę terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z w/w ofertą termin ten został wyznaczony na dzień 31.07.2009 r. Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży z dnia 17.06.2009 r. Sprzedający sprzedał Kupującemu nieruchomość zabudowaną budynkiem samoobsługowego domu towarowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, kioskiem i budynkiem stacji trafo, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności za cenę netto 31.026.132,16 zł powiększoną o podatek od towarów i usług (raport bieżący 20/2009).

8. W związku z zawarciem w dniu 30.07.2009 r. ze spółką NETTO Sp. z o.o. z siedzibą w Motańcu umowy sprzedaży nieruchomości, oraz umowy o wykonanie inwestycji budowlanej, wartość umów z w/w kontrahentem - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A. Łączna wartość umów zawartych z NETTO Sp. z o.o. - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 16.075.000,00 zł netto i spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (...) Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa z dnia 09.12.2008 r., zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającą oraz NETTO Sp. z o.o. jako Kupującą. Warunki w/w umowy są następujące: Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej prawo do nieruchomości gruntowej wraz z samoobsługowym domem towarowym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną, który to Sprzedająca zobowiązuje się na tej nieruchomości wybudować wraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Sprzedająca zobowiązuje się przygotować do odbioru przez Kupującą gotowy budynek najpóźniej w terminie do dnia 15.09.2009 r. Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 30.09.2009 r. Wartość umowy wynosi 6.920.000,00 złotych netto.

9. Zarząd P.A. Nova SA z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42, zwołał na dzień 16 września 2009 roku, na godz. 12.00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42 z następującym porządkiem obrad:

- 1) Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- 2) Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia,
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał,
- 4) Sporządzenie listy obecności,
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach subskrypcji otwartej poprzez emisję nie więcej niż 790.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E, dematerializacji akcji serii E oraz praw do akcji serii E, a także wyrażenia zgody na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji serii E oraz praw do akcji serii E oraz upoważnienia Zarządu do podjęcia wszelkich stosownych działań w celu dopuszczenia akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienie zarządu do ustalenia ceny emisyjnej nowej emisji.
- 6) Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia praw do akcji serii E oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,

- 7) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dematerializację praw do akcji serii E oraz akcji serii E,
- 8) Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu oraz upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia jednolitego tekstu Statutu Spółki uwzględniającego podwyższenie kapitału zakładowego o emisję akcji serii E.
- 9) Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu wynikających ze znowelizowanej ustawy Kodeks Spółek Handlowych, w zakresie organizacji walnych zgromadzeń
- 10) Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
(raport bieżący 23/2009)

W dniu 16.09.2009 r. Zarząd P.A. Nova S.A. podał po publicznej wiadomości (raport bieżący 28/2009), że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. z dnia 16 września 2009 r. podjęło decyzję o przerwie w obradach.

Wznowienie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wyznaczono na dzień 14 października 2009 r. o godzinie 12.00 w siedzibie spółki w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42.

W trakcie obrad w dniu 16 września 2009 r., do momentu zarządzenia przerwy zostały podjęte trzy uchwały:

UCHWAŁA NR 1/2009 - w sprawie wyboru przewodniczącego:

„Nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki „P.A. NOVA Spółka Akcyjna” z siedzibą w Gliwicach wybrało na Przewodniczącego Zgromadzenia Macieja Bobkowskiego”

Liczba akcji, z których oddano ważne głosy : 4.487.680,00

Procentowy udział w/w akcji w kapitale zakładowym: 56,1

Łączna liczba ważnych głosów: 8.687.680,00

W tym głosy za: 7.889.680,00

głosy przeciw 0

głosy wstrzymujące się 798.000,00

UCHWAŁA PORZĄDKOWA „A”:

„Nadzwyczajne walne zgromadzenie przyjęło następujący porządek obrad:

Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia
2. Wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia,
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał,
4. Sporządzenie listy obecności,
5. Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach subskrypcji otwartej poprzez emisję nie więcej niż 790.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E, dematerializacji akcji serii E oraz praw do akcji serii E, a także wyrażenia zgody na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji serii E oraz praw do akcji serii E oraz upoważnienia Zarządu do podjęcia wszelkich stosownych działań w celu dopuszczenia akcji nowej emisji do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienie zarządu do ustalenia ceny emisyjnej nowej emisji.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia praw do akcji serii E oraz akcji serii E do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dematerializację praw do akcji serii E oraz akcji serii E,

8. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu oraz upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia jednolitego tekstu Statutu Spółki uwzględniającego podwyższenie kapitału zakładowego o emisję akcji serii E.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu wynikających ze znowelizowanej ustawy Kodeks Spółek Handlowych, w zakresie organizacji walnych zgromadzeń,
10. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia”

Liczba akcji, z których oddano ważne głosy : 4 487 680,00

Procentowy udział w/w akcji w kapitale zakładowym: 56,1

Łączna liczba ważnych głosów: 8.687.680,00

W tym głosy za: 8.687.680,00

głosy przeciw 0

głosy wstrzymujące się 0

UCHWAŁA NR 2/2009 - w sprawie zarządzenia przerwy:

„Nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki „P.A. NOVA Spółka Akcyjna” z siedzibą w Gliwicach zarządza przerwę w obradach do dnia 14 października 2009r., godziny 12.00, wyznaczając miejsce wznowienia obrad – Gliwice, ulica Górnych Wałów nr 42.

Liczba akcji, z których oddano ważne głosy : 4 487 680,00

Procentowy udział w/w akcji w kapitale zakładowym: 56,1

Łączna liczba ważnych głosów: 8.687.680,00

W tym głosy za: 8.687.680,00

głosy przeciw 0

głosy wstrzymujące się 0

10. Spółka P.A. Nova S.A. w dniu 21.08.2009 r. otrzymała podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane. Umowa została zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i TESCO (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jako Zamawiającym. Przedmiotem umowy jest wybudowanie pasażu handlowo – usługowego przy hipermarkecie TESCO. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wskazane powyżej roboty i oddać je Zamawiającemu, po uprzednim uzyskaniu w imieniu i na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie. Termin zakończenia robót ustalono na dzień 25.02.2010 r. Wartość zawartej umowy wynosi 15.383.986,00 zł netto (raport bieżący 24/2009).

11. W dniu 21.08.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. otrzymała podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane. Umowa została zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i TESCO (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jako Zamawiającym. Przedmiotem umowy jest wybudowanie pasażu handlowo – usługowego przy hipermarkecie TESCO. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wskazane powyżej roboty i oddać je Zamawiającemu, po uprzednim uzyskaniu w imieniu i na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie. Termin zakończenia robót ustalono na dzień 25.02.2010 r. Wartość zawartej umowy wynosi 15.383.986,00 zł netto (raport bieżący 24/2009).

12. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 01.09.2009 r. podpisał przedwstępną umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUFAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Wrocławiu jako Kupującym. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej prawo do nieruchomości gruntowej wraz z samoobsługowymi obiektami handlowymi i towarzyszącą infrastrukturą, które mają zostać na tej nieruchomości wybudowane wraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży

nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 15.12.2010 r. Wartość umowy wynosi 28.400.000,00 złotych netto (raport bieżący 26/2009).

13. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 01.09.2009 r. podpisał przedwstępną umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Wrocławiu jako Kupującym. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej prawo do nieruchomości gruntowej wraz z samoobsługowym domem towarowym i towarzyszącą infrastrukturą, który ma zostać na tej nieruchomości wybudowany wraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 30.04.2011 r. Wartość umowy wynosi 44.800.000,00 złotych netto (raport bieżący 27/2009).

14. W dniu 25.09.2009 r. spółka otrzymała podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane. Umowa została zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zleceniobiorcą i Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Zleceniodawcą. Zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy Zleceniodawca zleca Zleceniobiorcy jako Generalnemu Wykonawcy wykonanie „pod klucz” i wolnego od wad kompletnego budynku wraz z urządzeniami zewnętrznymi na podstawie Projektu Wykonawczego sporządzonego przez Zleceniobiorcę. Termin zakończenia robót ustalono na dzień 26.01.2010 r. Wartość wynagrodzenia z tytułu wykonania umowy wynosi 18.270.000,00 zł netto (raport bieżący 29/2009).

15. Zarząd P.A. Nova S.A. podał w dniu 14.10.2009 r. (raport bieżący 31/2009) do publicznej wiadomości treść uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki (obrady wznowione po przerwie ogłoszonej w dniu 16.09.2009 r.)

UCHWAŁA NR 3/2009 - w sprawie zmian Statutu.

Walne Zgromadzenie spółki „P.A. NOVA Spółka Akcyjna” z siedzibą w Gliwicach postanawia zmienić następujące zapisy Statutu Spółki:

§ 32 otrzymuje brzmienie:

„Zwoływanie oraz przebieg obrad walnego zgromadzenia odbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie Kodeks Spółek Handlowych.”

Liczba akcji, z których oddano ważne głosy : 4 487 680,00

Procentowy udział w/w akcji w kapitale zakładowym: 56,1

Łączna liczba ważnych głosów: 8.687.680,00

W tym głosy za: 8.687.680,00

głosy przeciw 0

głosy wstrzymujące się 0

UCHWAŁA NR 4/2009 - w sprawie zmian Statutu.

Walne Zgromadzenie spółki P.A. NOVA Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach postanawia zmienić następujące zapisy Statutu Spółki:

skreśla się § 34.

Liczba akcji, z których oddano ważne głosy : 4 487 680,00

Procentowy udział w/w akcji w kapitale zakładowym: 56,1

Łączna liczba ważnych głosów: 8.687.680,00

W tym głosy za: 8.687.680,00

głosy przeciw 0

głosy wstrzymujące się 0

16. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 9.12.2009 r. zawarł ze spółką NETTO Sp. z o.o. z siedzibą w Motańcu:

- umowę sprzedaży i przedwstępną umowę zniesienia współwłasności nieruchomości, oraz

- umowę o wykonanie inwestycji budowlanej.

Wartość umów z w/w kontrahentem - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A. Łączna wartość umów zawartych z NETTO Sp. z o.o. - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 18.900.000,00 zł netto i spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (...) Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa z dnia 23.11.2009 r., zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającą oraz NETTO Sp. z o.o. jako Kupującą.

Warunki w/w umowy są następujące:

Przedmiotem umowy jest sprzedaż Kupującej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności wybudowanego na tej nieruchomości budynku (pawilonu NETTO), w tym także prawo własności sieci przesyłowych.

Wartość umowy wynosi 9.200.000,00 złotych netto (raport bieżący 33/2009).

17. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 27.01.2010 r. zawarł ze spółką KAUFAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu dwie przedwstępne umowy sprzedaży; Wartość w/w umów wynosi 17.200.000,00 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A. Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa z dnia 27.01.2010 r., zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUFAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej na Kupującego prawo własności nieruchomości oraz zobowiązanie Sprzedającego do uzyskania na własny koszt i własnym staraniem oraz przeniesienie na Kupującego ostatecznych, wykonalnych i niezaskarżalnych przed sądami administracyjnymi decyzji o pozwoleniu na budowę samoobsługowego domu handlowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym kompletnym układem drogowym na i poza nieruchomością opisaną powyżej.

Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 31.05.2011 r. Wartość umowy wynosi 12.100.000,00 złotych netto (raport bieżący 4/2010).

Oferta publiczna

W okresie sprawozdawczym nie przeprowadzono oferty publicznej.

Istotne niepowodzenia w 2009 r.

Nie wystąpiły.

3.5. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH SPÓŁKI

W czerwcu 2009 roku P.A. NOVA S.A. zawarła umowę, na mocy której nabyła od spółki Beef-San S.A. kolejny pakiet udziałów w San Development Sp. z o.o. stając się tym samym posiadaczem 100% udziałów tej spółki. Siedziba San Development Sp. z o.o. aktualnie mieści się w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42.

Emitent jest powiązany kapitałowo z Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach – Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji Emitenta, co stanowi 30,45% udziału w kapitale i 39,93% liczby głosów. Do czasu zarejestrowania akcji serii C i D Budoprojekt

Sp. z o.o. był wobec Emitenta jednostką dominującą, posiadającą ponad 50% udział w kapitale i liczbie głosów.

W dniu 4.03.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach zawarła umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Galeria Zamoyska Sp. z o.o. Siedzibą spółki jest miasto Gliwice. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 6.000.000,00 zł (120.000 udziałów po 50,00 zł każdy udział). Udziały zostały objęte w 100% przez P.A. NOVA S.A. Wszystkie udziały są równe i niepodzielne. Spółka Galeria Zamoyska Sp. z o.o. została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Zamościu. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327164.

W dniu 24.03.2009 r. P.A. NOVA S.A. zawarła umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą pod firmą Supernova Sp z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 1.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objęła P.A. NOVA S.A. Głównym przedmiotem działalności spółki SUPERNOVA Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327118.

3.6. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2009 r. roku nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanymi, które nie byłyby transakcjami typowymi i rutynowymi.

3.7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

3.7.1. Udzielone przez P.A. NOVA S.A. pożyczki, poręczenia i gwarancje

Emitent udzielał pożyczek wyłącznie podmiotom powiązanym - spółkom zależnym.

P.A. NOVA S.A. udzieliła pożyczek spółce zależnej Supernova Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach w łącznej wysokości 1.110.000,00 zł.

Stan niespłaconych pożyczek, należnych od Supernova Sp. z o.o. na dzień 31.12.2009r. wynosił 1.050.000,00 zł

Pożyczki zostały oprocentowane według stawki zmiennej, w wysokości stawki WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN powiększonej o marżę w wysokości 2%. Termin spłaty pożyczek ustalono na 31.12.2011r.

P.A. NOVA S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej, Galeria Zamoyska Sp. z o.o. z siedzibą Gliwice. Kwota pożyczki wynosi 300.000,00 zł. Pożyczka podlega zwrotowi w terminie do dnia 31.12.2011 r. Pożyczka jest oprocentowana według stawki zmiennej, w wysokości stawki WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN powiększonej o marżę w wysokości 2%.

P.A. NOVA S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej San Development Sp. z o.o. w wysokości 9.000.000,00 zł.

Stan niespłaconych pożyczek, należnych od San Development Sp. z o.o. na dzień 31.12.2009r. wynosił 8.940.000,00zł.

Pożyczki zostały oprocentowane według stawki zmiennej, w wysokości stawki WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN powiększonej o marżę w wysokości 2%. Termin spłaty pożyczki ustalono na 31.12.2020r.

3.7.2. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, uzyskane poręczenia i gwarancje

Emitent w 2005 roku zawarł umowę z Deutsche Bank PBC S.A. o udzielanie gwarancji. Aktualny limit linii gwarancyjnej wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2009 r. wynosi 6.490.526,94zł.

Gwarancje na dzień 31.12.2009 r. zabezpieczone były depozytami pieniężnymi w wysokości 4.180.899,00zł oraz hipoteką kaucyjną do sumy najwyższej 5.600.000,00 zł.

W 2009 r. Deutsche Bank PBC S.A. udzielił Emitentowi następujących gwarancji:

- w dniu 13.07.2009 r. - do kwoty 80.000,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 31.08.2009 r. - do kwoty 1.538.399,00 zł (dot. obiektu Tesco)
- w dniu 08.12.2009 r. - do kwoty 220.000,00 zł (dot. obiektu Netto)
- w dniu 08.12.2009 r. - do kwoty 250.000,00 zł (dot. obiektu Netto)

W dniu 06.11.2008 r. Emitent zawarł z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00zł.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2009 r. wynosi 8.234.205,07 zł
W 2009 r. Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. udzieliło spółce P.A. NOVA S.A. następujących gwarancji:

- w dniu 07.01.2009 r. – do kwoty 2.294.122,64 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 21.01.2009 r. – do kwoty 1.539.995,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 12.02.2009 r. – do kwoty 923.039,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 22.04.2009 r. – do kwoty 800.000,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 01.06.2009 r. – do kwoty 460.000,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 15.06.2009 r. – do kwoty 700.000,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 18.09.2009 r. – do kwoty 913.500,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 01.12.2009 r. – do kwoty 170.972,08 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 01.12.2009 r. – do kwoty 132.233,26 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 01.12.2009 r. – do kwoty 113.500,00 zł (dot. obiektu Kaufland)
- w dniu 01.12.2009 r. – do kwoty 186.843,09 zł (dot. obiektu Kaufland).

W dniu 30.06.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. zawarła z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym w Sanoku umowę o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym. Na podstawie zawartej umowy bank udzielił P.A. NOVA S.A. kredytu w kwocie 7.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. P.A. NOVA S.A. zobowiązała się do spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 30.06.2011r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla kredytów 1M powiększonej o marżę w wysokości 2%. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono hipotekę kaucyjną do wysokości 10.000.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Zamościu oraz weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę.

3.8. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI

Emisja papierów wartościowych została przeprowadzona w lipcu 2007 r.

W drodze emisji Spółka pozyskała netto (tj. po odjęciu kosztów emisji) 92.461 tys. zł.

Do dnia publikacji niniejszego raportu środki z emisji zostały wykorzystane na:

1) Nabycie prawa użytkowania wieczystego działki wraz z własnością znajdującego się na tym gruncie budynku pawilonu handlowego w Raciborzu za kwotę 3.100 tys. zł. Na nabytej nieruchomości P.A. NOVA S.A. planuje realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku handlowo-usługowego dla jednej z sieci handlowych.

2) Wykonanie prac projektowych i budowlanych w celu kompleksowej realizacji obiektu Galerii Handlowej w Przemyśle na podstawie umowy o Prace Projektowe i Roboty Budowlane zawartej w dniu 17.10.2007 r. z firmą San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Sanoku.

3) Nabycie nieruchomości gruntowej niezabudowanej o łącznej powierzchni 3,2640 ha, położonej w Kędzierzynie-Koźlu przy al. Armii Krajowej za kwotę 15.082 tys. zł netto. Na nabytej nieruchomości P.A. NOVA S.A. planuje realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu galerii handlowej. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszczającym funkcjonowanie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

4) Dofinansowanie San Development Sp. z o.o. poprzez udzielenie pożyczek, wniesienie dopłat oraz podwyższenie kapitału zakładowego.

5) Nabycie nieruchomości gruntowych położonych w Przemyśle pomiędzy ulicą Sanową a rzeką San w odległości 700 m od rynku Starego Miasta za kwotę 3.600 tys. zł netto.

6) Nabycie prawa użytkowania wieczystego na podstawie postanowień Sądu Rejonowego w Zamościu o przysądzeniu z dnia 9 listopada 2007 r. w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego Rewiru II przy Sądzie Rejonowym w Zamościu. Cena nieruchomości została ustalona w toku licytacji przeprowadzonej w ramach postępowania egzekucyjnego na kwotę 4.180 tys. zł.

7) Nabycie prawa użytkowania wieczystego działek oraz prawa własności, stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, położonych w Stalowej Woli za cenę 2.646 tys. zł od Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Stalowej Woli S.A.

8) Nabycie własności niezabudowanej działki o powierzchni 6,0051 ha położonej w Kłodzku za łączną kwotę netto 5.100 tys. zł. Na powyższej nieruchomości spółka P.A. NOVA S.A. zamierza zrealizować między innymi inwestycję dla jednego ze swoich partnerów handlowych.

9) Realizacja (oddanie do użytkowania w grudniu 2008) obiektu handlowego w Andrychowie o wartości 6.800 tys. zł.

10) Ponadto środki okresowo były wykorzystywane na zapewnienie finansowania i bieżącej płynności w związku z realizacją umów z sieciami handlowymi (zakupy nieruchomości na potrzeby realizacji kontraktów, płatności podwykonawcom, zakupy materiałów i usług).

3.9. OBJAŚNIENIA RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGOZAMI WYNIKÓW

P.A. NOVA S.A. nie publikowała prognoz za okres objęty niniejszym sprawozdaniem finansowym.

3.10. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Najważniejszą inwestycją prowadzoną przez Emitenta – za pośrednictwem spółki celowej San Development Sp. z o.o. jest realizacja galerii handlowej Sanowa w Przemyślu.

Galeria zlokalizowana jest na nieruchomości o powierzchni 3,2 ha. Całkowita powierzchnia obiektu wyniesie około 60 tys. m², powierzchnia zabudowy 30 tys. m², natomiast powierzchnia najmu około 21 tys. m². Całkowity budżet projektu (zarówno koszty realizacji inwestycji, finansowania inwestycji w okresie jej realizacji, jak i koszty związane z wynajmem i uruchomieniem centrum handlowego) szacowane są na około 145 milionów zł.

Zarząd ocenia, że realizacja ww. inwestycji jest realna i termin oddania inwestycji planowany na październik 2010 roku jest niezagrożony. Na dzień sprawozdawczy (31.12.2009 r.) nakłady poniesione przez San Development Sp. z o.o. na realizację inwestycji wynoszą ponad 66 milionów zł, natomiast postęp komercjalizacji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 70% powierzchni najmu, przy czym umowy na kolejne 18% powierzchni najmu są w trakcie daleko zaawansowanych negocjacji. Od strony technicznej (projektowej i budowlanej) jednostka dominująca, będąca jednocześnie projektantem i generalnym wykonawcą, jest dobrze przygotowana do terminowego zakończenia inwestycji.

Aktualnie spółka rozpoczyna realizację obiektu handlowego w Chorzowie o powierzchni najmu ok. 3,4 tys. m². Obiekt ten ma zostać przeznaczony w całości pod wynajem. Ponad 90% powierzchni handlowej została już skomercjalizowana – podpisane zostały umowy z najemcami. Realizacja inwestycji nastąpi za pomocą spółki celowej (SPV), trwają rozmowy z bankami o sfinansowaniu tej inwestycji z kredytu inwestycyjnego, który będzie spłacany z otrzymywanych czynszów najmu. Wkładem własnym Spółki będzie nieruchomość gruntowa o wartości rynkowej około 3 mln zł.

Ponadto Spółka jest w posiadaniu innych nieruchomości przeznaczonych pod budowę podobnych obiektów handlowych. Powodzenie realizacji inwestycji w Przemyślu będzie przesłanką do realizacji podobnych inwestycji w kolejnych lokalizacjach.

Poza opisanymi powyżej spółka nie ma konkretnych planów inwestycyjnych, tj. planów pozyskania aktywów, które przynosić będą korzyści wynikające ze wzrostu ich wartości.

W planach spółki są inwestycje w środki trwałe służące bieżącej działalności gospodarczej. Między innymi prowadzone są poszukiwania bazy sprzętowo magazynowej P.A. NOVA S.A., celem zastąpienia bazy istniejącej zlokalizowanej w Gliwicach przy ul. Witkiewicza 12.

Pozyskanie nowej bazy sprzętowo-magazynowej uzależnione jest od znalezienia nieruchomości atrakcyjnej i położonej w korzystnej lokalizacji.

Ponadto Emitent nie wyklucza inwestycji kapitałowych w podmioty działające na rynku usług budowlanych i związanych z branżą budowlaną. Ocena możliwości realizacji takiej inwestycji na dzień dzisiejszy nie jest możliwa.

Emitent realizuje plany inwestycyjne zgodne z przedstawionymi w prospekcie emisyjnym celami emisyjnymi – tj. poszukuje atrakcyjnych nieruchomości, na których możliwa będzie realizacja przedsięwzięć deweloperskich, zarówno na własny rachunek, jak i na zlecenie sieci handlowych. Oprócz dotychczasowych działań polegających na aktywnym poszukiwaniu nieruchomości przez Zarząd, wybranych pracowników oraz współpracujące firmy zewnętrzne, w marcu 2008 roku podjęto decyzję o wyodrębnieniu w strukturze organizacyjnej firmy Działu Deweloperskiego, co powinno dodatkowo wpłynąć na efektywność planowanych inwestycji w nieruchomości.

3.11. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Czynniki zewnętrzne.

Istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta czynniki zewnętrzne to:

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

Czynniki wewnętrzne.

Efekty finansowe (zysk) Emitenta za rok 2010 będą w dużej mierze wynikać z rozliczenia 5 kontraktów rozpoczętych w roku 2009 oraz realizacji i rozliczenia kolejnych kilku kontraktów, których rozpoczęcie nastąpi w roku 2010. Są to kontrakty polegające na realizacji obiektów handlowych na rzecz kilku sieci handlowych. Wartość kontraktów, które powinny zostać rozliczone w roku 2010, wynosi łącznie ponad 150 milionów złotych. Planuje się, że wyżej wymienione kontrakty rozliczane będą w pierwszym, drugim i czwartym kwartale 2010 roku, przy czym część przychodów w wysokości równej poniesionym kosztom została już wykazana w roku 2009.

Oprócz wyżej wymienionych, na przychody P.A. NOVA S.A. (nie wykazywane w sprawozdaniu skonsolidowanym) duży wpływ będzie miał postęp prac przy realizacji galerii handlowej na zlecenie spółki zależnej San Development Sp. z o.o.

Ponadto P.A. NOVA na bieżąco uczestniczy w postępowaniach przetargowych, które mogą przyczynić się do pozyskania kolejnych kontraktów.

Istotnymi czynnikami, które wpłyną na sytuację finansową P.A. NOVA S.A. w roku 2010 będzie realizacja następujących zamierzeń:

- P.A. NOVA S.A. kontynuuje prace projektowe i budowlane związane z realizacją celu emisyjnego – budowa galerii handlowej w Przemyślu, do końca roku planuje się oddanie obiektu do użytkowania.
- Emitent posiada i pozyskuje nieruchomości gruntowe w atrakcyjnych lokalizacjach, na których planuje realizację obiektów handlowych (galerie handlowe, retail-parki). Rozpoczęcie tych inwestycji planowane jest w latach 2010-2011.
- Dodatkowo P.A. NOVA S.A. realizuje bieżące kontrakty oraz występuje w postępowaniach przetargowych organizowanych przez swoich stałych partnerów.

3.12. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

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

W roku 2009 nie zostały zawarte takie umowy przez spółkę.

3.14. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA S.A. ZA 2009 ROK

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2009 rok
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	284.980,80 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	179.622,60 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	178.113,00
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	178.113,00
Jerzy Biel	Członek Rady Nadzorczej	17.811,30
Sławomir Kamiński	Członek Rady Nadzorczej	11.874,20
Miłosz Wolański	Członek Rady Nadzorczej	11.874,20
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	94.974,20
Grzegorz Bobkowski	Członek Rady Nadzorczej	19.070,60

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

3.15. ZESTAWIENIE LICZBY ORAZ WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI P.A. NOVA S.A. BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH P.A. NOVA S.A.

Zestawienie akcji będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA S.A. na dzień 31.12.2009 r.

Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji w PLN
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	839.180	839.180
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	637.900
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	67.760	67.760
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	55.000	55.000
Jerzy Biel	Członek RN	1.000	1.000
Sławomir Kamiński	Członek RN	3.000	3.000
Miłosz Wolański	Członek RN	789	789
Grzegorz Bobkowski	Członek RN	445.600	445.600
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	276.780

Poza akcjami w P.A. NOVA S.A. niektóre osoby zarządzające i nadzorujące posiadają udziały w jednostce powiązanej – Budoprojekt Sp. z o.o. Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Sp. z o.o. przedstawia się następująco:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Ewa Bobkowska	22	22%	22	22%
Stanisław Lessaer	30	30%	30	30%

Maciej Bobkowski	12	12%	12	12%
Grzegorz Bobkowski	27	27%	27	27%
Katarzyna Jurek-Lessaer	6	6%	6	6%
Przemysław Żur	2	2%	2	2%
Maria Podgórnik	1	1%	1	1%
Łącznie:	100	100%	100	100%

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

Emitent nie posiada informacji o takich umowach.

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

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

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

3.18. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

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

Ograniczenia wynikające ze statutu Emitenta

Zbycie akcji imiennych po 4 grudnia 2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

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

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Umowy takie były zawarte w związku z przeprowadzoną w roku 2007 roku emisją akcji w ramach Oferty publicznej, jednak na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania umowy te wygasły.

3.20. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1) Rok 2009

Rada Nadzorcza P.A. NOVA S.A. dokonała w dniu 23.04.2009 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Marian Wcisło Biuro Usług Rachunkowości i Finansów Spółka Jawna, Sosnowiec, al. Zwycięstwa 3 oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2009 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2009 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2009;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2009.

Audytork jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3076. Emitent korzystał z usług wybranego audytorka w zakresie badania rocznych sprawozdań finansowych oraz przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych za poprzednie lata obrotowe. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 17.06.2009 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z w/w podmiotem:

- umowę nr 21/09/10 o przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009 wg MSR/MSSF. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 28.350,00 zł netto. Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma zostać dokonane w terminie do dnia 31.03.2010 r.
- umowę nr 20/09/09 o przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2009 roku wg MSR/MSSF. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 19.750,00 zł netto. Zgodnie z zapisami umowy przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma zostać dokonany w terminie do dnia 31.08.2009 r.

Łącznie z tytułu zawartych umów, opisanych powyżej audytorkowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 48.100,00 zł netto.

2) Rok 2008

Emitent zawarł umowę nr 28/08/08 w dniu 17.07.2008 r. z MW RAFIN Marian Wcisło Biuro Usług Rachunkowości i Finansów Spółka Jawna, Sosnowiec, al. Zwycięstwa 3 na przeprowadzenie badania w terminie od 20.10.2008 r. do zakończenia w terminie uzgodnionym z Zamawiającym. Umowa dotyczy przeprowadzenia badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2008 wg MSR/MSSF. Wysokość wynagrodzenia za badanie niniejszego sprawozdania jednostkowego wynosi 18.000,00 zł netto. Nadto umowa przewiduje wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy P.A. NOVA S.A. za rok 2008 r. w wysokości 9.000,00 zł netto.

Emitent zawarł również z w/w audytorkiem umowę o dzieło nr 22/08 w dniu 17.07.2008 r. na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 15.08.2008 w zakresie nadzoru, pomocy i wydania opinii z wdrożenia Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w spółce w związku z przekształceniem ksiąg prowadzonych zgodnie z ustawą o rachunkowości - na dzień przejścia 01.01.2006 r., za rok 2006 i za rok 2007. Wynagrodzenie wynikające z przedmiotowej umowy wynosi 10.000,00 zł netto.

P.A. NOVA S.A. zawarła także ze wskazanym audytorkiem umowę nr 27/08/09 w dniu 17.07.2008 r. na okres od dnia zawarcia do dnia 20.10.2008 r. o przeprowadzenie

przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2008 roku wg MSR/MSSF. Wynagrodzenie wynikające z w/w umowy wyniosło 15.000,00 zł netto.

Łącznie z tytułu umów zawartych w 2008 r., opisanych powyżej, audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 52.000,00 zł netto.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2010-02-25	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2010-02-25	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2010-02-25	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2010-02-25	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	