

POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2010 R.

1. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-09-30
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	100 382	116 761	25 079	26 541
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 784	20 441	3 194	4 646
Zysk (strata) brutto	12 509	21 184	3 125	4 815
Zysk (strata) netto	10 076	17 097	2 517	3 886
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 425	47 075	3 104	10 701
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(98 371)	(34 367)	(24 576)	(7 812)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	73 587	(3 441)	18 384	(782)
Przepływy pieniężne netto, razem	(12 359)	9 267	(3 088)	2 106
	<i>Dzień 30.09.2010</i>	<i>Dzień 31.12.2009</i>	<i>Dzień 30.09.2010</i>	<i>Dzień 31.12.2009</i>
Aktywa, razem	306 112	213 097	76 778	51 871
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	135 212	52 173	33 913	12 700
Zobowiązania długoterminowe	63 237	7 185	15 861	1 749
Zobowiązania krótkoterminowe	59 893	29 681	15 022	7 225
Kapitał własny	170 900	160 924	42 864	39 171
Kapitał zakładowy	8 000	8 000	2 007	1 947
Liczba akcji (w szt.)	8000000	8000000	8000000	8000000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	1,26	2,14	0,31	0,49
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	1,26	2,14	0,31	0,49
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	21,36	20,12	5,36	4,90
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	21,36	20,12	5,36	4,90
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

Analizując wyniki finansowe należy zwrócić uwagę na fakt, że Spółka dominująca 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 Grupę prezentowane są dopiero po zakończeniu kontraktu (w trakcie realizacji kontraktu stosowana jest metoda zerowego zysku). Oceniając wyniki finansowe Grupy P.A. NOVA należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągane marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Grupy.

Różnica (spadek) w zysku netto za 3 kwartały 2010 r. w porównaniu z 3 kwartałami 2009r. wynika z następujących faktów:

- 1) w pierwszych 3 kwartałach 2009 roku rozliczono 10 kontraktów,
- 2) w pierwszych 3 kwartałach 2010 roku rozliczono 5 kontraktów.

Zgodnie z założeniami w IV kwartale 2010 roku zostaną rozliczone 3 kontrakty o łącznej wartości ponad 90 mln. PLN.

Ponadto zwrócić należy również uwagę na fakt, iż w pierwszych trzech kwartałach 2010 Grupa P.A. NOVA realizowała budowę obiektów handlowych na własny rachunek: w Przemyślu (Galeria Sanowa) oraz w Chorzowie (Park Handlowy Chorzów), przy których realizacji wykorzystana została duża część „zdolności produkcyjnych” Grupy. Wartość nakładów (prac) poniesionych na realizację tych obiektów w pierwszych 3 półroczu 2010 r. wyniosła odpowiednio 53,3 mln zł oraz 8,0 mln zł (czyli łącznie ponad 60 mln zł). Wartości te zgodnie z zasadami rachunkowości nie są ujmowane jako przychody Grupy, lecz jako nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i zwiększają majątek trwały Grupy.

Obydwa wyżej wymienione obiekty zostały otwarte dla klientów i obecnie przynoszą przychody z najmu lokali.

Ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej obrazują poczynione nakłady na aktywa trwałe – głównie nakłady na realizację inwestycji Galeria Sanowa w Przemyślu oraz inne inwestycje w nieruchomości oraz w rzeczowe aktywa trwałe Grupy.

Dodatknie przepływy z działalności finansowej obrazują pozyskane finansowanie zewnętrzne w postaci kredytów bankowych – przeznaczone przede wszystkim na finansowanie obiektów w Przemyślu (Galeria Sanowa) i w Chorzowie (Park Handlowy Chorzów)

2. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA powstała w dniu 27.06.2008 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. posiadającym 81 % udziałów w kapitale zakładowym. W II kwartale 2009 r. Emitent dokonał zakupu pozostałej części udziałów w spółce San Development Sp. z o.o. Na dzień sprawozdawczy (30.09.2010 r.), jak również na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym San Development Sp. z o.o.

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. Udziały zostały objęte w 100% przez P.A. NOVA S.A. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 6.000.000,00 zł (120.000 udziałów po 50,00 zł każdy udział). 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. 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. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327118.

W dniu 12.03.2010 r. zarząd spółki P.A. NOVA S.A. zawarł umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, pod nazwą Park Handlowy Chorzów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach. W dniu 16.03.2010 r. został złożony wniosek o rejestrację w/w podmiotu w rejestrze przedsiębiorców KRS. Kapitał spółki wynosi 1.225.000,00 zł i został w całości objęty przez Emitenta. W skład zarządu spółki wchodzi:

Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu

Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu

Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000353013

W dniu 22.07.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. nabyła 5 udziałów o wartości 500,00 zł każdy udział w spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, po ich cenie nominalnej, co daje Emitentowi 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz prawo do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W skład zarządu spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. wchodzi:

Pan Marek Pytel – Prezes Zarządu

Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu

Nabycie udziałów w przedmiotowej spółce jest związane z realizacją przez Emitenta inwestycji – budowa obiektu handlowego, dla jednej z sieci handlowych.

Konsolidacji metodą pełną na potrzeby niniejszego sprawozdania podlega spółka San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach oraz począwszy o III kwartału 2010 r. spółka Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. w Gliwicach;

Pozostałe spółki zależne (Galeria Zamoyska Sp. z o.o., Supernova Sp. z o.o.) nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności:

1) wartość majątku Supernova Sp. z o.o. i Park Handlowy Chorzów 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.

2) przychody Supernova Sp. z o.o. kształtują się na poziomie poniżej 1% przychodów Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A., a Galeria Zamoyska Sp. z o.o. nie osiąga przychodów;

Spółka CMX Park 1 Sp. z o.o. nie została objęta konsolidacją; udziały zostały zbyte w dniu 20.10.2010 r. za cenę równą cenie ich nabycia.

3. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

I. W dniu 22.07.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. nabyła 5 udziałów o wartości 500,00 zł każdy udział w spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, po ich cenie nominalnej, co daje Emitentowi 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz prawo do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W skład zarządu spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. weszli:

Pan Marek Pytel – Prezes Zarządu

Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu

Nabycie udziałów w przedmiotowej spółce jest związane z realizacją przez Emitenta inwestycji – budowa obiektu handlowego, dla jednej z sieci handlowych.

W związku z wykonaniem celu w jakim Emitent przystąpił do Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. w dniu 07.10.2010 r. w odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o odwołaniu Pana Jarosława Brody z funkcji Wiceprezesa Zarządu a w dniu 20.10.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. jako Sprzedający zawarła umowę z Panem Markiem Pytel jako Kupującym. Przedmiotem umowy była sprzedaż 5 udziałów o wartości 500,00 zł każdy udział w spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Zarówno nabycie jak i odsprzedaż udziałów nastąpiło za cenę nominalną tych udziałów.

II. W dniu 01.07.2010 r. została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającą oraz Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kupującą umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem w stanie surowym zamkniętym oraz projektu i praw autorskich do projektu. Wartość umowy wynosi 10.029.000,00 złotych netto. W związku z powyższą transakcją jak i w związku z zakończeniem realizacji obiektu handlowego przez Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. począwszy od 3 kwartału bieżącego roku dane finansowe spółki objęte są konsolidacją pełną.

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

P.A. NOVA S.A. nie publikowała prognoz na III kwartał 2010 r.

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

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów	Zmiany w strukturze własności w % („+” wzrost, „-” spadek) *
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	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	61,18%	8.905.080	72,99%	

* W porównaniu do informacji podanych w Raporcie za I półrocze 2010 r.;

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

W okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie wystąpiły zmiany w strukturze znaczących (co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu) pakietów akcji.

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

Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów	Zmiany w strukturze własności w % („+” wzrost, „-” spadek)*
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	839.180	10,49%	1.322.180	10,84%	-
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	7,97%	1.078.900	8,84%	-
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	67.760	0,85%	67.760	0,55%	-
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	55.000	0,69%	55.000	0,45%	-
Jerzy Biel	Członek RN	1.000	0,01%	1.000	0,008%	-
Sławomir Kamiński	Członek RN	3.000	0,04%	3.000	0,02%	-
Miłosz Wolański	Członek RN	789	0,01%	789	0,006%	-
Grzegorz Bobkowski	Członek RN	445.600	5,57%	697.600	5,71%	-
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	3,46%	465.780	3,82%	-

* W porównaniu do informacji podanych w Raporcie za I półrocze 2010 r.;

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

Na dzień sporządzenia raportu nie toczą się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

9. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

Nie wystąpiły transakcje na innych warunkach niż rynkowe.

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

W omawianym okresie Spółki Grupy nie udzielała poręczeń ani gwarancji podmiotom spoza Grupy, spełniających powyższe warunki.

11. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfelu zamówień Grupy Emitenta;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od odbiorców;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców;
- Ryzyko braku możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów;
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymywaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko związane z sezonowością prowadzenia prac budowlanych;
- Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych założonych przez Grupę Emitenta;
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceńodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska;
- Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem realizacji kontraktów w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku;
- Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym;
- Ryzyko związane z ochroną środowiska;
- Ryzyko związane z wypadkami przy pracy na terenie budowy;
- Ryzyko związane z posiadanymi uprawnieniami;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców;
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego;
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi;
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów;

- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia;
- Ryzyko związane z roszczeniami repriwatyzacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczania spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

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

Nie występują.