

POZOSTAŁE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2011 R.

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2011 okres od 2011-01- 01 do 2011- 03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2010 okres od 2010-01- 01 do 2010- 03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2011 okres od 2011-01- 01 do 2011- 03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2010 okres od 2010-01- 01 do 2010- 03-31
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	34 998	30 211	8 806	7 616
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 895	9 313	1 483	2 348
Zysk (strata) brutto	5 017	9 271	1 262	2 337
Zysk (strata) netto	4 337	7 487	1 091	1 887
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(14 365)	3 505	(3 615)	884
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 067)	(19 699)	(4 043)	(4 966)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	39 562	(291)	9 955	(73)
Przepływy pieniężne netto, razem	9 130	(16 485)	2 297	(4 156)
	dzień 31.03.2011	dzień 31.12.2010	dzień 31.03.2011	dzień 31.12.2010
Aktywa, razem	365 563	391 732	91 120	98 915
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	126 381	155 853	31 502	39 354
Zobowiązania długoterminowe	95 871	91 874	23 897	23 199
Zobowiązania krótkoterminowe	22 816	53 447	5 687	13 496
Kapitał własny	239 182	235 879	59 618	59 561
Kapitał zakładowy	10 000	8 000	2 493	2 020
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	8 000 000	10 000 000	8 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,43	0,94	0,11	0,24
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,43	0,94	0,11	0,24
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	23,92	29,48	5,96	7,45
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	23,92	23,59	5,96	5,96
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 realizuje kontrakty średnio i długoterminowe (powyżej pół roku), czyli na przestrzeni kilku kwartałów sprawozdawczych. Realizowane kontrakty charakteryzują się dużymi wahaniami przychodów w poszczególnych etapach ich realizacji, 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 P.A. NOVA S.A. należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione

wartości przychodów i osiągnięte marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Spółki.

Za I kwartał bieżącego roku w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego zauważalny jest spadek zysku z działalności operacyjnej oraz zysku netto przy jednoczesnym nieznacznym wzroście przychodów.

Wynika to z faktu, że I kwartał roku poprzedniego był okresem, w którym miało miejsce zakończenie dwóch dużych kontraktów o łącznej wartości ponad 60 mln zł.

Ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wynikają ze spadku (spłaty) zobowiązań krótkoterminowych.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej obrazują poczynione nakłady na aktywa trwałe, głównie nakłady na zakupy nowych nieruchomości inwestycyjnych pod przyszłe inwestycje własne jak i pod inwestycje dla sieci handlowych.

Dodatknie przepływy z działalności finansowej to wynik otrzymania środków pieniężnych pozyskanych z emisji akcji serii E (emisja przeprowadzona została w grudniu roku 2010, jednak środki z emisji zostały przekazane na rachunek bankowy spółki po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd). Wydatki w ramach działalności finansowej to przede wszystkim spłata kredytu w rachunku bieżącym.

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

San Development Sp. z o.o.

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 (31.03.2011 r.), jak również na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym San Development Sp. z o.o.

Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W dniu 04.03.2009 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 obiektu handlowego w Zamościu. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327164.

Supernova Sp. z o.o.

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.

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

W dniu 12.03.2010 r. zarząd spółki P.A. NOVA S.A. zawarł umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Park Handlowy Chorzów Sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.225.000,00 zł, dzieli się na 12.250 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział i został w całości objęty przez Emitenta. Spółka Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa obiektu handlowego w Chorzowie. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000353013.

GC. NOVA Sp. z o.o.

W dniu 26.11.2010 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą GC. NOVA Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 1000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział. W kapitale zakładowym spółki udziały zostały objęte w następujący sposób:

a) P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach objęła 500 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy udział, czyli o łącznej wartości 25.000,00 zł, które to udziały Spółka zobowiązała się pokryć w całości gotówką w kwocie 25.000,00 zł;

b) GC Investment S.A. z siedzibą w Katowicach objęła 500 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy udział, czyli o łącznej wartości 25.000,00 zł, które to udziały Spółka zobowiązała się pokryć w całości gotówką w kwocie 25.000,00 zł.

Spółka GC. NOVA Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Jaworznie.

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W dniu 20.12.2010 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 500 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął Emitent.

Spółka Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Kędzierzynie-Koźlu.

Galeria Gorlice Sp. z o.o.

W dniu 28.04.2011 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Galeria Gorlice Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 1000 udziałów i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1000 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął emitent. Spółka Galeria Gorlice Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Gorlicach.

Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W dniu 28.04.2011 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 1000 udziałów i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1000 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął emitent. Spółka Galeria Kluczbork Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Kluczborku.

Konsolidacją pełną zostały objęte:

- spółka San Development Sp. z o.o.
- spółka Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności spółki:

- Supernova Sp. z o.o.
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.
- GC. NOVA Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
- Galeria Gorlice Sp. z o.o.
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

nie zostały objęte konsolidacją.

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.

Nie wystąpiły.

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

Raportem bieżącym 21/2010 z dnia 23.11.2010 r. Emitent opublikował prognozę wyników finansowych Grupy Kapitałowej P.A.NOVA w roku 2010 oraz 2011:

- skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2010 na poziomie 143.215 tys. zł,
 - skonsolidowanego zysku netto w 2010 roku w wysokości 19.496 tys. zł
- oraz
- skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2011 na poziomie 160.817 tys. zł,
 - skonsolidowanego zysku netto w 2011 roku w wysokości 21.304 tys. zł.

Podstawy i istotne założenia prognozy:

- założono, że w latach 2010-2011 warunki prowadzenia działalności gospodarczej nie zmienią się w istotny sposób oraz nie pojawią się czynniki mogące istotnie ograniczyć popyt na świadczone przez Emitenta usługi,
- w prognozie wyników finansowych na lata 2010-2011 przyjęto, iż w okresie prognozy nie będą miały miejsca zdarzenia nadzwyczajne dotyczące sytuacji makroekonomicznej w Polsce, gospodarce światowej, rynku, na którym działa Grupa P.A.NOVA, oraz w odniesieniu do Grupy P.A.NOVA. W związku z powyższym w prognozie zostały ujęte następujące wskaźniki makroekonomiczne: wzrost PKB r/r 3,2% w 2010 r. i 3,7% w 2011 r., Inflacja (średnia w okresie) 2,5% w 2010 r. i 3,0% w 2011 r., WIBOR 3M (średnia w okresie) 4,18% w 2010 r. i 4,60% w 2011 r., kurs walutowy PLN/EUR (średnia w okresie) 4,00 PLN/1 EUR w 2010 r. i 3,8 PLN/1 EUR w 2011 r.,
- prognozę planowanych poziomów przychodów Grupy P.A.NOVA w latach 2010-2011 oszacowano na podstawie postanowień wynikających z podpisanych i realizowanych

kontraktów deweloperskich i o generalne wykonawstwo oraz z planowanych nowych kontraktów, których realizacja odbędzie się na nieruchomościach, które są w posiadaniu Grupy P.A.NOVA, lub które Grupa P.A.NOVA zamierza pozyskać w najbliższym czasie,

- prognozę planowanych w latach 2010-2011 przychodów z najmu oszacowano na poziomie wynikającym z zawartych umów najmu oraz przewidywań dotyczących pełnego wynajęcia powierzchni komercyjnej w już istniejących obiektach, a także przychodów ze sprzedaży z działalności projektowej i informatycznej skalkulowanych na bazie historycznych wielkości sprzedaży,
- w prognozie wyników finansowych na lata 2010-2011 oszacowano wpływ czynników oddziałujących na poziom przychodów, kosztów oraz wyników finansowych w latach 2010-2011, obejmujących:
 - utrzymanie dotychczasowej relacji kosztów ogólnego zarządu do poziomu przychodów ze sprzedaży,
 - kalkulację kosztów finansowych w oparciu o zawarte umowy kredytowe,
 - wzrost kosztów zatrudnienia wynikający w głównej mierze z rozszerzenia zakresu działalności Grupy oraz wzrostu produkcji w 2011 r.,
 - utrzymanie korzystnych warunków i cen usług podwykonawców i dostawców, wynikające ze stałej kilkuletniej współpracy,
 - realizację obiektów handlowych realizowanych na własny rachunek w Kędzierzynie Koźlu, Zamościu i Stalowej Woli,
 - finansowanie działalności środkami pozyskanymi przez P.A.NOVA z emisji akcji serii E oraz kredytami bankowymi i pożyczkami.
- założono, iż wycena obiektu Galeria Sanowa w Przemyśle, odbywać się będzie według „wartości godziwej”, przy czym w roku 2010 oraz 2011 za wartość godziwą uznaje się wartość wytworzenia. Jednocześnie Zarząd P.A. NOVA wskazuje, iż rozważy dokonanie pierwszej przeceny obiektu Galerii Sanowa do wartości godziwej w momencie kiedy zakres danych finansowych z działalności w/w obiektu będzie wystarczający do dokonania takiej wyceny. W prognozie wyników finansowych na lata 2010 – 2011 nie ujęto wyceny obiektu w Przemyśle.

Monitorowanie opublikowanej prognozy:

Dotyczy roku 2010:

<u>Pozycja monitorowana</u>	<u>Prognoza</u>	<u>Wykonanie</u>	<u>Wskaźnik wykonania</u>
Przychody Grupy Kapitałowej P.A. NOVA	143 215 tys. zł	146 486 tys. zł	102,3%
Zysk netto Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.	19 496 tys. zł	20 176 tys. zł	103,5%

Dotyczy I kwartału 2011 r.

<u>Pozycja monitorowana</u>	<u>Prognoza na ROK 2011</u>	<u>Wykonanie w I KWARTALE 2011</u>	<u>Wskaźnik wykonania</u>
Przychody Grupy Kapitałowej P.A. NOVA	143 215 tys. zł	34 998 tys. zł	24,4%
Zysk netto Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.	19 496 tys. zł	4 337 tys. zł	22,2%

Wobec powyższego, tj. wysokości osiągniętych przychodów i zysków w pierwszym kwartale oraz w związku z realizowanymi i planowanymi kolejnymi kontraktami Zarząd podtrzymuje wysokość opublikowanych prognoz na rok 2011.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów	Zmiany w strukturze własności w % („+” wzrost, „-” spadek) *
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%	
Aviva Investors Poland S.A.,	893.609	8,94%	893.609	6,29%	
Ewa Bobkowska	839.180	8,39%	1.322.180	9,31%	
Stanisław Lessaer	637.900	6,38%	1.078.900	7,60%	
Amplico Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	710.147	7,10%	710.147	5,00%	+ 0,5%
Maciej Bobkowski	535.400	5,35%	934.400	6,58%	
Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%	6.052.236	60,52%	9.811.236	69,09%	

* W porównaniu do informacji podanych w Raporcie za rok 2010;

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

W dniu 16.03.2011 r. zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał zawiadomienie od Amplico Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. z siedzibą w Warszawie, o następującej treści:

„W związku z art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U.05.184.1539 z późn. zmianami) AMPLICO PTE S.A. informuje, że zarządzany przez nie AMPLICO Otwarty Fundusz Emerytalny (zwany dalej OFE) w wyniku nabycia akcji spółki P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42 (zwanej dalej Spółką) przekroczył 5% ogólnej liczby głosów w spółce.

Przekroczenie progu 5% nastąpiło w wyniku zawarcia transakcji nabycia akcji Spółki w dniu 8 marca 2011 r. Bezpośrednio przed zmianą udziału OFE posiadał 660.147 (słownie: sześćset sześćdziesiąt tysięcy sto czterdzieści siedem) akcji zwykłych na okaziciela spośród 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji, co stanowiło 6,60% kapitału zakładowego i uprawniało do 660.147 (słownie: sześćset sześćdziesiąt tysięcy sto czterdzieści siedem) głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło 4,65% ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Aktualnie OFE posiada 710.147 (słownie: siedemset dziesięć tysięcy sto czterdzieści siedem) akcji zwykłych na okaziciela spośród 10.000.000 akcji (słownie: dziesięć milionów), co stanowi 7,10% kapitału zakładowego Spółki i uprawnia do 710.147 (słownie: siedemset dziesięć tysięcy sto czterdzieści siedem) głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 5,00 % ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.”

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	8,39%	1.322.180	9,31%	
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	6,38%	1.078.900	7,60%	
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	67.760	0,68%	67.760	0,48%	
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	55.000	0,55%	55.000	0,39%	
Jerzy Biel	Członek RN	1.000	0,01%	1.000	0,007%	
Sławomir Kamiński	Członek RN	3.000	0,03%	3.000	0,02%	
Miłosz Wolański	Członek RN	789	0,007%	789	0,006%	
Grzegorz Bobkowski	Członek RN	445.600	4,46%	697.600	4,91%	
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	2,77%	465.780	3,28%	

* W porównaniu do informacji podanych w Raporcie za rok 2010

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.

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 Spółka nie udzielała poręczeń ani gwarancji, spełniających powyższe warunki.

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

Czynniki wewnętrzne:

Na wyniki drugiego kwartału 2011 wpływ będą miały przede wszystkim następujące czynniki/zdarzenia:

1. Zakończenie i rozliczenie kontraktów deweloperskich i budowlanych o łącznej wartości ponad 35 mln zł
2. Osiąganie czynszów z wynajmu obiektów handlowych, głównie z obiektu Galeria Handlowa w Przemyśle
3. Ponoszenie kosztów finansowych w związku z zaciągniętymi kredytami na realizację obiektów handlowych na własny rachunek
4. Realizacja dwóch kolejnych obiektów handlowych na własny rachunek – galeria handlowa w Kędzierzynie Koźlu oraz park handlowy w Stalowej Woli

Czynniki zewnętrzne:

Na działalność Emitenta w ocenie Zarządu wpływ mają niżej wymienione ryzyka:

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 zleceniodawców 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 reprivatyzacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Szczegółowy opis poszczególnych ryzyk wraz z ich potencjalnym wpływem na działalność Emitenta zamieszczono w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r. i opublikowanym w dniu 08.12.2010 r.

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.