



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
P.A. NOVA S.A.
ZA 2011 ROK**

GLIWICE, LUTY 2012

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 31.12.2011 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. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 2.1.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
 - 2.1.3. Sprawozdanie z 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 Emitenta
 - 3.2. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Emitenta
 - 3.3. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi
 - 3.4. Znaczące zdarzenia w działalności Emitenta
 - 3.4.1. Istotne dokonania Spółki w ramach działalności inwestycyjnej
 - 3.4.2. Istotne dokonania Spółki w ramach działalności finansowej
 - 3.4.3. Istotne zdarzenia opisane w raportach bieżących
 - 3.4.4. Oferta publiczna
 - 3.4.5. Istotne niepowodzenia w 2011 roku
 - 3.5. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Emitenta
 - 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 Emitenta
- 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 2011 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 01.01.2011 r. do 31.12.2011 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 40 04 100
Numer faksu:	+48 32 40 04 110
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

Historia spółki

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 04 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 jednostki dominującej w Grupie P.A. 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 P.A. 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 -

2011 PA NOVA wykonała ponad 40 obiektów handlowych. Obecnie głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są następujące sieci handlowe: Tesco, Kaufland, Netto.

Oprócz współpracy z dużymi sieciami międzynarodowymi PA NOVA realizuje również obiekty użyteczności publicznej dla instytucji państwowych oraz dla odbiorców indywidualnych.

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, który wpłynął na podjęcie decyzji o realizacjach obiektów deweloperskich na własny rachunek było pozyskanie znacznych środków finansowych z emisji akcji w drodze oferty publicznej.

P.A. NOVA S.A. wykonała do tej pory następujące obiekty deweloperskie na własny rachunek:

- 1) budynek handlowo-usługowy w Raciborzu (ponad 1,4 tys. m² powierzchni najmu)
- 2) galerię handlową w Andrychowie (ponad 1,3 tys. m² powierzchni najmu)
- 3) park handlowy w Chorzowie (ponad 3,4 tys. m² powierzchni najmu)
- 4) galerię handlową Sanowa w Przemyśle (ponad 20,6 tys. m² powierzchni najmu)
- 5) park handlowy w Stalowej Woli (2,7 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 26.08.2011 r.

Realizacja wspomnianych przedsięwzięć odbywa się przy współpracy firm specjalizujących się w komercjalizacji powierzchni handlowych oraz zarządzaniu obiektami tego typu. Spółka planuje dalszy rozwój w zakresie działalności deweloperskiej na własny rachunek aktywnie poszukując i nabywając nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach na terenie całego kraju.

Emitent na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania realizuje (jest w trakcie budowy) następujące inwestycje deweloperskie na własny rachunek:

- 1) galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu (22 tys. m² powierzchni najmu), planowany termin otwarcia: wrzesień 2012r.
- 2) galeria handlowa Miodowa w Kluczborku (10,5 tys. m² powierzchni najmu), planowany termin otwarcia: sierpień 2012r.

oraz przygotowuje się do rozpoczęcia kolejnych inwestycji w formie galerii i parków handlowych, z których najważniejszą i największą inwestycją będzie galeria handlowa Galena w Jaworznie o planowanej łącznie powierzchni najmu wynoszącej ponad 40 tys. m², planowany termin otwarcia: rok 2014.

Kolejne lokalizacje są na etapie planowania.

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

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, 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 1000 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.

Galeria GALENA Sp. z o.o. (dawniej 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.

W dniu 24.01.2012 r. została zawarta umowa sprzedaży udziałów, na podstawie której P.A. NOVA S.A. nabyła od GC INVESTMENT S.A. 500 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział w kapitale zakładowym spółki GC. NOVA Sp. z o.o. za łączną cenę 25.000,00 zł, stając się jednocześnie jedynym współnikiem spółki GC. NOVA Sp. z o.o.

W dniu 27.01.2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników GC. NOVA Sp. z o.o., które podjęło następujące postanowienia:

- a) nazwa spółki została zmieniona na Galeria GALENA Sp. z o.o.,
- b) siedziba spółki została zmieniona na Gliwice,

c) w związku z rezygnacją Pana Michała Goli z funkcji Członka Zarządu, powołano dwóch dodatkowych członków zarządu w osobach:

- Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu
- Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu.

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 11.400.000,00 zł i dzieli się na 114.000 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 o wartości nominalnej 50 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 o wartości nominalnej 50 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.

PAL Sp. z o.o.

W dniu 09.12.2011 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą PAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 501 udziałów o łącznej wysokości 25.050,00 zł w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000406455.

Spółka PAL Sp. z o.o. została założona w celu pełnienia funkcji operatora energii. Spółka świadczyć będzie usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja itp.

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES DZIAŁANIA

P.A. NOVA oferuje usługi w zakresie kompleksowej realizacji inwestycji budowlanych na terenie całego kraju. Struktura organizacyjna spółki, w skład której wchodzi dział: deweloperski: inwestycji i ekspansji, 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. 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.

Od 2007 roku rozwija się działalność polegająca na wynajmie powierzchni komercyjnych we własnych obiektach deweloperskich.

1.4. ORGANY SPÓŁKI

1.4.1. WALNE ZGROMADZENIE

W okresie od 01.01.2011 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA odbyły się następujące Zgromadzenia Akcjonariuszy:

1) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. w dniu 10.05.2011 r., które podjęło 22 uchwały w następujących sprawach:

- Uchwała nr 1 w sprawie wyboru przewodniczącego;
- Uchwała nr 2 w sprawie przyjęcia porządku obrad;
- Uchwała nr 3 w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej;
- Uchwała nr 4 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2010 (01.01.2010 - 31.12.2010);
- Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Zarządu z działalności spółki w roku obrotowym 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010);
- Uchwała nr 6 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010);
- Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok obrotowy 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010);
- Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA w roku obrotowym 2010;
- Uchwała nr 9A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółki – Pani Ewa Bobkowska;
- Uchwała nr 9B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Stanisław Lessaer;
- Uchwała nr 9C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Przemysław Żur;
- Uchwała nr 9D w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Jarosław Broda;
- Uchwała nr 10A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Jerzy Biel;
- Uchwała nr 10B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Sławomir Kamiński;
- Uchwała nr 10C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Miłosz Wolański;
- Uchwała nr 10D w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Grzegorz Bobkowski;
- Uchwała nr 10E w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pani Katarzyna Jurek - Lessaer;
- Uchwała nr 11 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Jerzy Biel;
- Uchwała nr 12 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Sławomir Kamiński;
- Uchwała nr 13 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Miłosz Wolański;
- Uchwała nr 14 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pani Katarzyna Jurek – Lessaer;

- Uchwała nr 15 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Grzegorz Bobkowski.
- 2) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. w dniu 04.08.2011 r., które podjęło 9 uchwał w następujących sprawach:
- Uchwała nr 1 w sprawie wyboru Przewodniczącego;
 - Uchwała nr 2 w sprawie przyjęcia porządku obrad;
 - Uchwała nr 3 w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej;
 - Uchwała nr 4 w sprawie rozwiązania niewykorzystanego kapitału rezerwowego i przeznaczenia go na kapitał zapasowy w związku z zakończeniem programu skupu akcji własnych;
 - Uchwała nr 5 w sprawie skupu akcji własnych;
 - Uchwała nr 6 w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na pokrycie wydatków na skup akcji własnych;
 - Uchwała nr 7A w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej;
 - Uchwała nr 7B w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej;
 - Uchwała nr 8 w sprawie zmiany statutu spółki.

1.4.2. RADA NADZORCZA

Do dnia 04.08.2011 r. skład Rady Nadzorczej Emitenta 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.

Od dnia 04.08.2011 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Emitenta 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,
Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Robert Bednarski – Członek Rady Nadzorczej.

1.4.3. ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2011 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta działa 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.

Zarząd 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. Zgodnie z § 13 Statutu Emitenta kadencja członków Zarządu jest kadencją wspólną i trwa 5 lat.

Zarząd nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji (z zastrzeżeniem zapisów uchwały podjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 04.08.2011 r. - uchwały opublikowane raportem bieżącym 28/2011).

1.5. PROKURENCI SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2011 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w Spółce P.A. NOVA S.A. nie było ustanowionych prokurentów.

1.6. ZNACZNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2011 R. ORAZ NA DZIEŃ ZŁOŻENIA RAPORTU

Znaczni akcjonariusze w spółce na dzień publikacji niniejszego raportu

Kapitał zakładowy P.A. NOVA S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu wynosi 10.000.000,00 zł i dzieli się na:

- 500.000 (pięćset tysięcy) Akcji Serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 500.000
- 3.700.000 (trzy miliony siedemset tysięcy) Akcji Serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 3700000
- 1.300.000 (jeden milion trzysta tysięcy) Akcji Serii C o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 1300000
- 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) Akcji Serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 2500000
- 2.000.000 (dwa miliony) Akcji Serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 0000001 do 2000000.

Akcje Serii A i Serii B są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do prawa głosu – jedna akcja uprawnia do 2 (dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Serii C, Serii D oraz Serii E są akcjami na okaziciela.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
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%
AMPLICO PTE S.A.	710.147	7,10%	710.147	5%
Ewa Bobkowska	839.180	8,39%	1.322.180	9,31%
Stanisław Lessaer	637.900	6,38%	1.078.900	7,60%
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%

2. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

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

W celu pełnego zapoznania się z wynikami P.A. NOVA S.A., zwłaszcza z efektami z nakładów inwestycyjnych, należy przeanalizować dane zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Poniżej przedstawiono dane z jednostkowego sprawozdania finansowego P.A. Nova S.A.

Przedstawione dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EURO z dnia 31.12.2011 r. równy 4,4168 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2010 r. równy 3,9603 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2011 r. wynosi 4,1401 PLN, a za rok 2010 r. 4,0044 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2011 r. oraz odpowiednio na 31.12.2010 r.

2.1.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO
Wartość za okres w tysiącach

Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów	rok 2011		rok 2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	180 744	43 657	200 159	49 985
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	161 560	39 023	174 283	43 523
Zysk na sprzedaży	15 654	3 781	22 406	5 595
Zysk z działalności operacyjnej	26 276	6 347	22 130	5 526
Zysk brutto	29 986	7 243	22 739	5 678
Zysk netto	24 098	5 821	18 531	4 627

Analizując wyniki finansowe należy zwrócić uwagę na fakt, że Spółka realizuje kontrakty średnio i długoterminowe (powyżej pół roku), czyli na przestrzeni kilku okresów sprawozdawczych (kilku kwartałów). 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 należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągnięte marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Spółki.

2.1.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO
Stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	rok 2011		rok 2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	318 070	72 014	304 496	76 887
Aktywa trwałe	245 964	55 688	195 497	49 364
Aktywa obrotowe	72 106	16 326	108 999	27 523
Pasywa razem	318 070	72 014	304 496	76 887
Kapitał własny	259 165	58 677	235 120	59 369
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	58 906	13 337	69 376	17 518

Bilans P.A. NOVA wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej. W roku 2011 w porównaniu do roku 2010 wynika to głównie z akumulacji wypracowanych zysków.

Na koniec 2011 roku zauważalny jest wzrost udziału aktywów trwałych w sumie bilansowej, co jest spowodowane przede wszystkim:

- 1) zaangażowaniem środków pieniężnych w realizację galerii handlowej w Kędzierzynie Koźlu poprzez podwyższenie kapitału i udzielenie pożyczek spółce zależnej Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji tej inwestycji,
- 2) powstaniem należności długoterminowych z tytułu sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej,
- 3) zaangażowaniem środków pieniężnych w realizację parku handlowego w Stalowej Woli – wzrost rzeczowych aktywów trwałych wynika przede wszystkim z przekazania na środki trwałe ww. obiektu.

Spadek wartości aktywów obrotowych wynika głównie ze zmniejszenia stanu należności.

2.1.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO
Przepływy za okres w tysiącach, stan na koniec okresu w tysiącach

Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych	rok 2011		rok 2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	27 806	6 717	49 858	12 451
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(69 687)	(16 832)	(77 729)	(19 411)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	37 952	9 167	8 505	2 124
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	(3 929)	(949)	(19 366)	(4 836)
E. Środki pieniężne na koniec okresu	3 756	850	7 685	1 941

Spółka wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej głównie w wyniku wypracowania zysku netto i zmianie (spadkowi) należności krótkoterminowych.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej to przede wszystkim nakłady na realizację inwestycji w Kędzierzynie Koźlu poniesione poprzez podwyższenie kapitału i udzielenie pożyczek spółce celowej Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. Duży udział w działalności

inwestycyjnej miały również wydatki na zakupy i sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych, przy czym sprzedaż dotyczyła głównie transakcji ze spółkami zależnymi i współzależnymi.

Dodatnie saldo z działalności finansowej wynika z otrzymania środków pozyskanych w ramach emisji akcji serii E – emisja została zakończona w roku 2010 natomiast na dzień 31.12.2010 r. pozyskane w ramach emisji środki pieniężne pozostawały na rachunku bankowym Oferującego do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd, co miało miejsce w roku 2011.

2.1.4. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Podstawą do oceny zarządzania zasobami finansowymi są przedstawione w poprzednich punktach wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów (rachunek zysków i strat), sprawozdania z sytuacji finansowej (bilans) oraz sprawozdania z 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		kwoty w tys. zł. Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie
		rok 2011	rok 2010	
1		4	5	6
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI				
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13,3%	9,3%	4,0%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	7,7%	7,2%	0,5%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	9,8%	9,3%	0,5%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ				
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	219,0%	223,4%	-4,4%
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	218,7%	223,2%	-4,5%

6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	16,2%	18,1%	-1,9%
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	7,8	5,8	2,0
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	46,8	62,9	16,1
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>	18,3	15,2	3,1
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	19,9	24,0	4,1
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI				
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	13,9%	19,9%	6,0%
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne + Rezerwy</u> Aktywa razem	84,7%	80,0%	4,7%

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 na koniec innych okresów (np. kwartalnych lub półrocznych).

Zestawienie wskaźników przedstawione w powyższej tabeli wskazuje na dużą stabilizację poszczególnych wielkości, zarówno bilansowych jak i danych z rachunku zysków i strat. Świadczy to o stabilności realizowanych marż i przewidywalności prowadzonego biznesu.

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.

Istotne zdarzenia wpływające na działalność P.A. NOVA są opisane w pkt. 3.4 sprawozdania.

2.2.2. Informacje o przewidywanym rozwoju Spółki

Głównymi celami strategicznymi Emitenta są:

- Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego,
- Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów handlowych na własny rachunek,
- Rozbudowa banku ziemi i akwizycje,
- Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju.

Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego

Jednym z głównych celów Emitenta jest zdobycie znaczącej pozycji na rynku usług budowlanych w zakresie realizacji obiektów handlowych w miejscowościach o liczbie ludności około 20-100 tys. mieszkańców. P.A. NOVA koncentruje się na kompleksowej realizacji obiektów handlowych, obejmujących galerie handlowe oraz obiekty handlu wielkopowierzchniowego, poprzez zacieśnianie współpracy z czołowymi sieciami handlowymi działającymi na rynku krajowym.

Emitent zamierza kontynuować realizację tego typu projektów zarówno w formule generalnego wykonawstwa, jak i w formie deweloperskiej. Na dzień dzisiejszy istnieje możliwość rozwijania tej działalności z uwagi na niesłabnące zainteresowanie sieci handlowych ekspansją zwłaszcza w miastach o coraz mniejszej ilości mieszkańców.

Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów handlowych na własny rachunek

Emitent planuje realizację obiektów handlowych na własny rachunek, koncentrując się na budowie galerii i parków handlowych w miejscowościach liczących około 20-100 tys. mieszkańców.

Obiekty realizowane na własny rachunek przeznaczone będą do odsprzedaży inwestorom branżowym lub finansowym, którzy zdecydują się nabyć obiekt na satysfakcjonujących Emitenta warunkach. Do czasu odsprzedaży zrealizowanych obiektów, Emitent będzie uzyskiwać przychody z wynajmu wybudowanych powierzchni handlowych.

Przy rozwoju kolejnych projektów inwestycyjnych Emitent będzie wykorzystywał finansowanie typu project finance, czyli przedsięwzięcia te będą realizowane za pośrednictwem specjalnie utworzonych spółek celowych.

Emitent będzie dążył do tego, aby realizacja poszczególnych inwestycji przebiegała w taki sposób, aby po realizacji poszczególnych obiektów (galerii handlowych / parków handlowych) Emitent miał swobodę wyboru pomiędzy pozostawieniem na pewien okres obiektu jako majątku Emitenta lub ewentualną jego sprzedażą; ważne jest aby sprzedaż obiektów następowała w najkorzystniejszym momencie biorąc pod uwagę czynniki rynkowe. W ostatnim okresie zauważyć można stopniowy wzrost zainteresowania zagranicznych instytucji finansowych nabywaniem obiektów komercyjnych, tak więc istotne jest, aby to Emitent, a nie potencjalny nabywca miał możliwość wyboru terminu sprzedaży obiektu.

Rozbudowa banku ziemi i akwizycje

Emitent oraz jego spółki zależne posiadają bank ziemi, składający się z nieruchomości zlokalizowanych na terenie całej Polski, przeznaczonych pod realizację obiektów

handlowych, usługowych oraz turystycznych. W ocenie Emitenta realizacja tego typu projektów powinna zapewnić front robót na kilka lat. Na dzień dzisiejszy łączna powierzchnia posiadanych przez Emitenta niezabudowanych nieruchomości wynosi ponad 40 ha.

Zarząd Emitenta aktywnie monitoruje rynek nieruchomości i nie wyklucza możliwości wykorzystania rynkowych okazji do nabycia innych gruntów zarówno pod obiekty usługowo-handlowe, mieszkaniowe jak i użyteczności publicznej oraz akwizycji spółek działających w branży budowlanej o profilu działalności komplementarnym do działalności Emitenta.

Budowa banku ziemi ma prowadzić do pozyskania nieruchomości w lokalizacjach uzgodnionych ze stałymi kontrahentami oraz nieruchomości z przeznaczeniem na realizację obiektów handlowych na własny rachunek.

Akwizycje, jakie planuje Emitent, mają polegać na przejmowaniu inwestycji komercyjnych lub udziałów w tych inwestycjach poprzez kapitałowe przejęcia spółek celowych, które posiadają nieruchomości bądź prawa do nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, które jednak z uwagi na czynniki wewnętrzne (brak kapitału, brak odpowiednich zasobów ludzkich czy też know-how) nie są w stanie samodzielnie sfinalizować tych inwestycji. Zdaniem Zarządu Emitenta w wyniku załamania na rynku, które nastąpiło w roku 2008, istnieje wiele podmiotów, które zmuszone były w tym okresie przerwać prowadzenie inwestycji, a których dokończenie w chwili obecnej lub w najbliższej przyszłości wydaje się być realne.

Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju

Emitent posiada kompleksowe doświadczenie w realizacji obiektów handlowych zarówno z przeznaczeniem dla zdefiniowanego odbiorcy jak i na własny rachunek. Doświadczenie obejmuje wszystkie etapy inwestycji, począwszy od poszukiwania gruntu, rozpoznania rynku w zakresie siły nabywczej klientów i najemców, projektowania, komercjalizacji i budowy. Przy realizacji ww. etapów Emitent posługuje się zarówno siłami własnymi, jak i doradcami zewnętrznymi, których działania odpowiednio koordynuje.

Wykorzystanie tych doświadczeń powinno zostać skierowane na rynki wschodnie (Białoruś, Ukraina), gdzie zdaniem Zarządu Emitenta istnieje bardzo duży potencjał rozwoju obiektów komercyjnych.

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

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i pewna. Płynność finansowa jest bieżąca, a pozyskane zewnętrzne źródła finansowania (kredyty) zapewniają finansowanie działań operacyjnych i strategicznych.

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:

- 1) W roku 2007: 2.500 tys. akcji serii D w ramach oferty publicznej - akcje te o wartości nominalnej 1,00 zł zostały w ramach oferty publicznej sprzedane po cenie emisyjnej 38,00 zł. Dzięki emisji pozyskanych zostało netto (po odliczeniu kosztów emisji) ponad 92 miliony złotych.
- 2) W roku 2010: 2.000 tys. akcji serii E w ramach oferty publicznej - akcje te o wartości nominalnej 1,00 zł zostały w ramach oferty publicznej sprzedane po

cenie emisyjnej 28,00 zł. Dzięki emisji pozyskanych zostało netto (po odliczeniu kosztów emisji) ponad 54 miliony złotych.

Środki te wykorzystywane są na realizację przedstawionych w Prospektach emisyjnych 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.

Emitent angażuje również środki finansowe na uruchomienie oraz działalność spółek celowych. Środki są przekazywane w postaci wkładów na pokrycie kapitału zakładowego oraz udzielanych pożyczek.

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

1. Skup akcji prowadzony na podstawie uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r.

W dniu 30.06.2011 r. Spółka zakończyła program skupu akcji własnych, który był realizowany w wyniku uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. (uchwały opublikowane raportem bieżącym numer 15/2009).

Spółka informuje, że zakończenie programu skupu akcji własnych związane jest z upływem w dniu 30.06.2011 r. terminu w jakim skup miał być realizowany.

W dniu zamknięcia programu skupu akcji własnych Spółka posiada łącznie 10557 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,11 % kapitału zakładowego i daje 10557 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (0,07 % wszystkich głosów).

Wartość transakcji wg cen zakupu wynosi ogółem 207.772,83 zł.

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

Nabyte przez Spółkę akcje własne, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej, zostały przeznaczone do dalszej sprzedaży.

2. Skup akcji prowadzony na podstawie uchwały podjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 04.08.2011 r.

Od dnia 04.08.2011 r. Zarząd spółki został upoważniony przez Walne Zgromadzenie do nabywania akcji spółki P.A. NOVA S.A. na okres od dnia 04.08.2011 r. do dnia 03.08.2013 r., nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie.

Zarząd Emitenta w dniu 09.12.2011 r. podał do publicznej wiadomości szczegółowe warunki programu nabywania akcji własnych:

- 1) rozpoczęcie programu nabywania akcji własnych nastąpi w dniu 12.12.2011 r.
- 2) zakończenie nabywania akcji własnych zarząd ustala na dzień 03.08.2013 r. lub na dzień wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie, tj. kwoty 4.200.000,00 zł
- 3) maksymalną liczbę akcji, które może nabyć Spółka, ustala się na liczbę 150.000 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy) akcji, co stanowi, że łączna wartość nominalna nabytych akcji nie przekracza 20% kapitału zakładowego Spółki
- 4) minimalna wysokość zapłaty za 1(jedną) akcję wynosić będzie 12,20 zł (słownie: dwanaście złotych dwadzieścia groszy), a cena maksymalna nie może przekroczyć kwoty 28,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem złotych) za jedną akcję; cena, za którą Spółka nabywać będzie akcje własne nie może być wartością

- wyższą spośród: ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej, bieżącej, niezależnej oferty w transakcjach zawieranych na sesjach giełdowych GPW;
- 5) łączna cena nabycia akcji własnych, powiększona o koszty ich nabycia, nie może być wyższa od kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu z kwoty, która zgodnie z art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych może być przeznaczona do podziału;
 - 6) maksymalna ilość skupowanych przez Spółkę akcji w każdym dniu obowiązywania programu nie może przekroczyć 25% odpowiedniej dziennej wielkości obrotów akcjami na rynku regulowanym w ciągu 20 dni poprzedzających dzień każdego zakupu akcji Spółki;
 - 7) w przypadku wyjątkowo niskiej płynności akcji Spółki, Spółka będzie mogła nabyć więcej akcji niż wynika to z limitu wskazanego w ust. 6 powyżej, o ile zostaną zachowane następujące warunki:
 - Spółka powiadomi z wyprzedzeniem Komisję Nadzoru Finansowego o swoim zamiarze przekroczenia granicy 25%;
 - Spółka poda do publicznej wiadomości, że może przekroczyć granicę 25%;
 - Spółka nie przekroczy granicy 50% średniej dziennej liczby akcji, które były przedmiotem obrotu na GPW, obliczonej zgodnie z ust. 6 powyżej;
 - 8) program realizowany będzie z udziałem Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie.

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 wypadku negatywnej opinii Rady Nadzorczej Zarząd zobowiązany jest wystąpić do Walnego Zgromadzenia celem uzyskania akceptacji celu przeznaczenia akcji.

Zarząd, kierując się ważnym interesem Spółki, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej, może zawiesić nabywanie akcji w związku z zamiarem:

- 1) zakończenia nabywania akcji przed dniem 3 sierpnia 2013 r.,
- 2) zrezygnowania z nabycia akcji w całości lub w części.

W przypadku podjęcia decyzji, o których mowa w pkt. 1) i 2) Zarząd zobowiązuje się do podania informacji o tych decyzjach do publicznej wiadomości w sposób określony przepisami prawa.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent posiada łącznie (wraz z akcjami własnymi nabytymi w wyniku realizowania uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r.) 15.685 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,1569% kapitału zakładowego i 0,1105% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

2.2.6. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)

Na dzień 31.12.2011 r. oraz na dzień publikacji raportu, za wyjątkiem spółek zależnych opisanych w niniejszym raporcie, P.A. NOVA S.A. nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

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

Instrumenty finansowe zostały przedstawione w Sprawozdaniu finansowym.

Ryzyka związane z instrumentami finansowymi wymienione są w punkcie 3.1. Szczegółowy opis ryzyk oraz sposobów zabezpieczania znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 6.12.2010r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta oraz w Sprawozdaniu finansowym.

2.2.8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Emitent stosuje się do wszystkich zasad ładu korporacyjnego, określonych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW”, stanowiących Załącznik do Uchwały Nr 20/1287/2011 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 19 października 2011 r. w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, z wyjątkiem następujących zasad:

Zasada I. pkt. 1:

Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji.

Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności:

- prowadzić swoją stronę internetową, o zakresie i sposobie prezentacji wzorowanym na modelowym serwisie relacji inwestorskich, dostępnym pod adresem: <http://naszmodel.gpw.pl/>;
- zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej;
- umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Zasada ta nie jest stosowana w zakresie transmitowania obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i ich upubliczniania na stronie internetowej ze względu na brak możliwości technicznych oraz odpowiednich urządzeń pozwalających na zastosowanie się do powyższej zasady. Transmisje obrad Walnego Zgromadzenia z wykorzystaniem sieci internetowej oraz rejestracja przebiegu obrad i jego upublicznienie będą realizowane w miarę posiadanych możliwości technicznych oraz braku zastrzeżeń osób zainteresowanych.

Niemniej Emitent umożliwia zainteresowanym podmiotom rejestrowanie i transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet.

Zasada I. pkt. 5:

Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

W związku z tym, że jest to nowa zasada, w chwili obecnej nie jest stosowana, jednakże spółka będzie dążyć do wdrożenia zaleceń z niej wynikających.

Zasada I. pkt. 12:

Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Zgodnie z art. 406⁵ KSH udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego, zaś statut Emitenta nie przewiduje takiej możliwości. W opinii Emitenta, statut Spółki, przepisy KSH oraz obowiązujący w Spółce Regulamin Walnego Zgromadzenia regulują przebieg i udział w Walnych Zgromadzeniach w sposób kompleksowy i w pełni wystarczający.

Zasada II. pkt. 1. ppkt. 7:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

(...)

7) pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Z uwagi na nierejestrowanie przebiegu obrad WZA w inny sposób niż poprzez sporządzenie wymaganego przepisami prawa protokołu przygotowywanego przez notariusza zgodnie z art. 421 KSH.

Zasada III pkt. 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 (...).

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

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

Zasada IV. pkt. 10:

Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Zgodnie z art. 406⁵ KSH udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie ma charakteru obowiązkowego, zaś statut Emitenta nie przewiduje takiej możliwości. W opinii Emitenta, statut Spółki, przepisy KSH oraz

obowiązujący w Spółce Regulamin Walnego Zgromadzenia regulują przebieg i udział w Walnych Zgromadzeniach w sposób kompleksowy i w pełni wystarczający.

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

Na dzień 31.12.2011 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie występują postępowania tego typu, które mogłyby mieć wpływ na ocenę Emitenta.

3. INFORMACJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU SPÓŁKI

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

CZNNIKI 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.

CZNNIKI 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 portfolio 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 reperywizacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wyłączenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 6.12.2010r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta.

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;
- wynajmu powierzchni komercyjnych (Emitent posiada obiekty handlowe w Raciborzu, Andrychowie, Stalowej Woli oraz za pośrednictwem spółek celowych w Chorzowie i Przemyśle);
- nadzorów autorskich, inwestorstwa zastępczego, uzgadniania i zatwierdzania dokumentacji technicznej;
- remontów nawierzchni betonowych i prefabrykowanych;
- dostaw i wdrażania systemów komputerowych CAD, GIS i CMMS oraz dostaw sprzętu komputerowego.

W roku 2011 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności kształtowały się następująco:

Rodzaj działalności	rok 2011 (w tys. zł)	rok 2010 (w tys. zł)
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i budowlano-deweloperskich	162 750	188 963
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	2 891	1 677
Przychody z najmu nieruchomości	2 098	1 504
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	1079	1 201
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	2	18
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	5 724	5 738
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	6 200	1 058
Razem przychody ze sprzedaży	180 744	200 159

3.3. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

P.A. NOVA 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 2011 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich Spółki były: KAUFland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, TESCO Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie i NETTO Sp. z o.o. z siedzibą w Motańcu.

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 2011 r. były skierowane do różnych odbiorców, przede wszystkim w branży produkcji mechanicznej oraz w budownictwie i architekturze. Wartość zakupów żadnej z firm nie stanowi przeważającej pozycji w przychodach działu.

W 2011 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Grupy były następujące firmy:

- Gliwickie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego S.A. z siedzibą w Gliwicach,
- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak, Osiny,
- TECHNET Roman Cieślak, Wisła,
- REFIT Sp. z o.o. z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim,
- Earth Works Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- COMFORT S.A. z siedzibą w Rakowicach Małych,
- Instal Bełchatów Sp. z o.o. z siedzibą w Rogowcu,
- FHU WEKTOR Mirosław Brych, Żory,
- Firma Elektryczna „POWER” Zdzisław Jeziorski, Zabrze,
- Eko Harpoon Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie,
- „INFRABUD” T&S Waliczek, Kozy.

Działalność handlowa (działu informatycznego) prowadzona była głównie w oparciu o dostawy od:

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

3.4. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Na wyniki 2011 r. (przychody, koszty i wynik finansowy) najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia/czynniki w Grupie:

1. Rozliczenie 15 kontraktów deweloperskich/budowlanych
2. Prowadzenie robót budowlanych na rzecz spółek zależnych
3. Osiągnięcie zysku na transakcji sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej
4. Osiągnięcie przychodów finansowych, głównie z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym
5. Ponoszenie kosztów finansowych z tytułu korzystania z kredytu w rachunku bieżącym

3.4.1 Istotne dokonania Spółki w ramach działalności inwestycyjnej

Spółka w 2011 r. zakończyła inwestycję polegającą na budowie parku handlowego w Stalowej Woli. Otwarcie obiektu nastąpiło w dniu 26.08.2011 r. W obiekcie znajduje się 2,7 m² powierzchni najmu.

Emitent angażuje również środki finansowe na działalność spółek celowych. Środki są przekazywane w postaci wkładów na pokrycie kapitału zakładowego oraz udzielanych pożyczek; w roku 2011 zaangażowano środki finansowe przede wszystkim w spółki:

- 1) Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
- 2) Galeria Kluczbork Sp. z o.o.
- 3) Galeria GALENA Sp. z o.o. (dawniej GC. NOVA Sp. z o.o.)

Za pośrednictwem spółek celowych P.A. NOVA S.A. prowadzi następujące inwestycje:

- 1) W Kędzierzynie – Koźlu trwa budowa galerii handlowej Odrzańskie Ogrody, planowany termin otwarcia został wyznaczony na wrzesień bieżącego roku. Galeria będzie dysponowała 22 tys m² powierzchni najmu;
- 2) W Kluczborku trwa budowa galerii handlowej Miodowa, planowany termin otwarcia został wyznaczony na sierpień bieżącego roku. Galeria będzie dysponowała 10,5 tys m² powierzchni najmu.

Emitent planuje także realizację obiektu w Jaworznie. Realizacja odbędzie się za pośrednictwem spółki celowej Galeria GALENA Sp. z o.o. (dawniej GC. NOVA Sp. z o.o.). Otwarcie obiektu zaplanowano na rok 2014. Galeria handlowa powstanie w śródmieściu Jaworzna, naprzeciw Hali Widowiskowo-Sportowej przy ulicy Rzemieślniczej, Kolejowej oraz Grunwaldzkiej. Będzie to galeria o łącznej powierzchni najmu około 40 tys. m², która pomieści ponad 120 sklepów i punktów usługowych.

Poza działalnością związaną z realizacją obiektów na własny rachunek, Emitent aktywnie działał w zakresie poszukiwania i nabywania nieruchomości inwestycyjnych z przeznaczeniem do realizacji obiektów handlowych na zlecenie sieci handlowych. W roku 2011 sfinansowano w całości lub części nabycie 6 tego typu nieruchomości.

3.4.2 Istotne dokonania Spółki w ramach działalności finansowej

W 2011 r. nastąpiło rozliczenie emisji akcji serii E. W dniu 28.01.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21.01.2011 r., na podstawie którego zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów zł).

W dniu 10.05.2011 r. Emitent zawarł z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym w Sanoku umowę o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym. Na mocy zawartej umowy Bank stawia do dyspozycji Emitenta kredyt obrotowy w wysokości 18.000.000,00 zł.

W dniu 14.10.2011 r. Emitent jako Kredytobiorca zawarł z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank) Aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dnia 10.05.2011 r. W ramach zawartej umowy wraz z aneksem Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 25.600.000,00 zł (wartość udzielonego kredytu na podstawie umowy z dnia 10.05.2011 r. wynosi 18.000.000,00 zł, wartość udzielonego kredytu na podstawie aneksu nr 1 z dnia 14.10.2011 r. wynosi 7.600.000,00 zł). Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 09.05.2012 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku.

3.4.3 Istotne zdarzenia opisane w raportach bieżących

Ponadto ważniejsze zdarzenia w działalności Spółki 2011 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały dodatkowo opisane w publikowanych raportach bieżących:

1. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez sąd

W dniu 28.01.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21.01.2011 r., na podstawie którego zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów zł). Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji, po zarejestrowaniu zmiany wysokości kapitału zakładowego, wynosi 14.200.000.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta, po zarejestrowaniu jego zmiany przedstawia się następująco:

- 1) 500.000 (pięćset tysięcy) Akcji Serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 500.000
- 2) 3.700.000 (trzy miliony siedemset tysięcy) Akcji Serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 3700000
- 3) 1.300.000 (jeden milion trzysta tysięcy) Akcji Serii C o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 1300000
- 4) 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) Akcji Serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 2500000
- 5) 2.000.000 (dwa miliony) Akcji Serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 2000000.

Akcje Serii A i Serii B są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do prawa głosu – jedna akcja uprawnia do 2 (dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcje Serii C, Serii D oraz Serii E są akcjami na okaziciela - (raport bieżący nr 3/2011).

2. Poziom zaangażowania akcjonariuszy

Zarząd P.A. NOVA S.A. w związku z rejestracją podwyższonego kapitału zakładowego (raport bieżący 3/2011) w dniu 28.01.2011 r. poinformował, że otrzymał zawiadomienie:

A)

Od Aviva Investors Poland S.A., o następującej treści:

„Działając na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1) w związku z art. 87 ust. 1 pkt 2) i art. 87 ust. 1 pkt 3) lit. b) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o

spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439.) Aviva Investors Poland S.A., działając:

1. w imieniu własnym, jako podmiot, któremu Aviva Investors Poland Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA, zleciło zarządzanie portfelami inwestycyjnymi funduszy inwestycyjnych, których jest organem,
2. w imieniu i na rzecz Aviva Investors Funduszu Inwestycyjnego Otwartego oraz Aviva Investors Specjalistycznego Funduszu Inwestycyjnego Otwartego (dalej „Fundusze”)

niniejszym informuje, że w związku z zaksięgowaniem w dniu 27 grudnia 2010 r. na rachunkach papierów wartościowych Funduszy praw do akcji spółki P.A. NOVA S.A. z siedzibą Gliwicach (dalej „Spółka”), poziom zaangażowania Funduszy w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, przekroczy 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

W konsekwencji ww. zdarzenia:

1. Fundusze posiadać będą łącznie 893 609 sztuk akcji, stanowiących 8,94% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 893 609 głosów, które stanowić będą 6,30% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, a
- 2 w skład zarządzanych przez Aviva Investors Poland S.A. portfeli, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, z których Aviva Investors Poland S.A. jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonać prawo głosu na walnym zgromadzeniu Spółki, wchodzić będzie 893 609 sztuk akcji Spółki, stanowiących 8,94% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 893 609 głosów, które stanowić będą 6,30% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Przed ww. zmianą:

1. Fundusze posiadały 543 609 sztuk akcji, stanowiących 6,80% kapitału zakładowego Spółki oraz uprawniających do 543 609 głosów, co stanowiło 4,46% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, a
- 2 w skład zarządzanych przez Aviva Investors Poland S.A. portfeli, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, z których Aviva Investors Poland S.A. jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonać prawo głosu na walnym zgromadzeniu Spółki, wchodziło 543 609 sztuk akcji Spółki, stanowiących 6,80% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 543 609 głosów, co stanowiło 4,46% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.”

B)

Od BUDOPROJEKT Sp. z o.o., o następującej treści:

„W związku z uzyskaniem informacji (raport bieżący spółki z dnia 28.01.2011 r. o nr 3/2011) o zarejestrowaniu przez Sąd Rejonowy w Gliwicach podwyższenia kapitału zakładowego P.A. NOVA S.A. do kwoty 10.000.000,00 zł niniejszym informuję, że procentowy udział posiadanych przez BUDOPROJEKT Sp. z o.o. głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki wynosi 34,3%. Łącznie spółka BUDOPROJEKT Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji, stanowiących 24,36% kapitału zakładowego i uprawniających do 4.872.000 głosów, które stanowią 34,3% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; Przed zmianą BUDOPROJEKT Sp. z o.o. posiadał łącznie 2.436.000 akcji, stanowiących 30,45% kapitału zakładowego i uprawniających do 4.872.000 głosów, które stanowiły 39,9% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.”

C)

Od Pani Ewy Bobkowskiej, o następującej treści:

„W związku z uzyskaniem informacji (raport bieżący spółki z dnia 28.01.2011 r. o nr 3/2011) o zarejestrowaniu przez Sąd Rejonowy w Gliwicach podwyższenia kapitału

zakładowego P.A. NOVA S.A. do kwoty 10.000.000,00 zł niniejszym informuję, że procentowy udział posiadanych przeze mnie głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki wynosi 9,3%. Posiadam łącznie 839.180 akcji, stanowiących 8,39% kapitału zakładowego i uprawniających do 1.322.180 głosów, które stanowią 9,3% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki; przed zmianą posiadałam łącznie 839.180 akcji, stanowiących 10,49% kapitału zakładowego i uprawniających do 1.322.180 głosów, które stanowiły 10,8% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.” - (raport bieżący nr 4/2011).

3. Uchwała Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w sprawie rejestracji papierów wartościowych

Zarząd P.A. Nova S.A. z siedzibą w Gliwicach poinformował w dniu 08.02.2011 r., że otrzymał Uchwałę Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, podjętą w dniu 08.02.2011 r., o następującej treści:

„§ 1

1. Na podstawie § 2 ust. 1 i 4 oraz § 40 ust. 2 i 3 Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, po rozpatrzeniu wniosku spółki P.A. NOVA S.A. Zarząd Krajowego Depozytu postanawia zarejestrować w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii E spółki P.A. NOVA S.A. o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda i nadać im kod PLPANVA00013, pod warunkiem podjęcia decyzji przez spółkę prowadzącą rynek regulowany o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na tym samym rynku regulowanym, na który wprowadzone zostały inne akcje P.A. NOVA S.A. oznaczone kodem PLPANVA00013, z zastrzeżeniem ust. 2
2. Zarejestrowanie wskazanych w ust. 1 akcji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpi w terminie trzech dni od otrzymania przez Krajowy Depozyt dokumentów potwierdzających podjęcie przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji, o której mowa w ust. 1, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym.

§ 2

Informacja o zarejestrowaniu akcji, o których mowa w § 1 ust. 1, pod kodem PLPANVA00013 zostanie przekazana w formie komunikatu Krajowego Depozytu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.” - (raport bieżący nr 5/2011).

4. Wprowadzenie akcji serii E do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych

Dnia 16.02.2011 r. Zarząd P.A. Nova S.A. z siedzibą w Gliwicach, poinformował, że w dniu 15.02.2011 r. otrzymał:

a) uchwałę nr 209/2011 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 15.02.2011 r. o następującej treści:

„§ 1

Na podstawie § 44 Rozdziału I Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego, Zarząd Giełdy wyznacza na dzień 17 lutego 2011 r. dzień ostatniego notowania 2.000.000 (dwóch milionów) praw do akcji zwykłych na okaziciela serii E spółki P.A. NOVA S.A. o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLPANVA00039”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

b) uchwałę nr 210/2011 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 15.02.2011 r. o następującej treści:

„§ 1

Zarząd Giełdy stwierdza, że zgodnie z § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczonych jest 2.000.000 (dwa miliony) akcji

zwykłych na okaziciela serii E spółki P.A. NOVA S.A. o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda

§ 2

Na podstawie § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy postanawia wprowadzić z dniem 18 lutego 2011 w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym akcje spółki P.A. NOVA S.A., o których mowa w § 1, pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 18 lutego 2011 r. rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem „PLPANVA00013”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.” (raport bieżący nr 6/2011).

5. Komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych:

Zarząd P.A. Nova S.A. z siedzibą w Gliwicach poinformował w dniu 16.02.2011 r., że otrzymał komunikat Działu Operacyjnego Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych o następującej treści:

„Informujemy, że w dniu 18 lutego 2011 roku w Krajowym Depozycie nastąpi rejestracja niżej wymienionych papierów wartościowych:

Emitent – P.A. NOVA S.A.

Kod ISIN – PLPANVA00013

Liczba rejestrowanych papierów wartościowych – 2.000.000 akcji

Uchwała Zarządu KDPW S.A. – nr 102/11 z dn. 08.02.2011 r.

Przejęcie PDA – kod ISIN – PLPANVA00039” (raport bieżący nr 7/2011).

6. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował, że w dniu 14.03.2011 r. zostały zawarte: warunkowa umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką TESCO Polska Sp. z o.o. jako Kupującym oraz umowa o roboty budowlane pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą a spółką Tesco Polska Sp. z o.o. jako Zamawiającym. Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA 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. i wynosi 28.350.504,00 zł netto, co 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 z dnia 19.01.2011 r., zawarta w formie pisemnej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą oraz TESCO (Polska) Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przewidziane w Umowie Roboty zgodnie z Wymaganiami Zamawiającego, Specyfikacją Techniczną, odpowiednią dokumentacją projektową, z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, lokalnymi uwarunkowaniami, obowiązującymi przepisami prawa i normami zharmonizowanymi (PN-EN) i oddać je Zamawiającemu, po uprzednim uzyskaniu w imieniu i na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie Robót. Roboty polegają na budowie marketu wielko-powierzchniowego, wielobranżowego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Za wykonanie Robót i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, w tym w szczególności za dostawy wszelkich materiałów, urządzeń, maszyn i sprzętu Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości 10.101.522,00 zł. - (raport bieżący nr 8/2011).

7. Poziom zaangażowania akcjonariusza

W dniu 17.03.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował, że w dniu 16.03.2011 r. 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. (raport bieżący nr 9/2011).

8. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 25.03.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował, że w dniu 24.03.2011 r. podpisał 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 Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym. Zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem samoobsługowego domu towarowego i infrastrukturą towarzyszącą za cenę netto 45.434.037,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług. W powyższej cenie uwzględnione zostały koszty dodatkowych robót budowlanych. (raport bieżący nr 10/2011).

9. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 25.03.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował, że w dniu 24.03.2011. r. podpisał 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 Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym. Zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem samoobsługowego domu towarowego i infrastrukturą towarzyszącą za cenę netto 28.420.948,27 zł powiększoną o podatek od towarów i usług. W powyższej cenie uwzględnione zostały koszty dodatkowych robót budowlanych - (raport bieżący nr 11/2011).

10. Zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA

W dniu 06.04.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, na podstawie art. 399§1 w związku z art. 402¹-402³ kodeksu spółek handlowych zwołuje Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 maja 2011 r. o godzinie 12:00 w siedzibie spółki w Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Przyjęcie porządku obrad.

5. Sporządzenie listy obecności.
6. Wybór komisji skrutacyjnej.
7. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2010 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2010 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
9. Podjęcie uchwały o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2010.
10. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2010 grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
11. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. w roku obrotowym 2010 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2010.
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2010.
14. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej Jerzego Biela na kolejną kadencję.
15. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej Sławomira Kamińskiego na kolejną kadencję.
16. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej Miłosza Wolańskiego na kolejną kadencję.
17. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej Katarzyny Jurek - Lessaer na kolejną kadencję.
18. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej Grzegorza Bobkowskiego na kolejną kadencję.
19. Zamknięcie obrad Zgromadzenia. (raport bieżący 12/2011).

11. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 29.04.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał podpisaną umowę o roboty budowlane nr 53/G2/2011 z dnia 18.04.2011 r. zawartą pomiędzy Emitentem jako Zamawiającym a Gliwickim Przedsiębiorstwem Budownictwa Przemysłowego S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

Przedmiotem umowy jest wykonanie kompleksowych robót żelbetowych na budowie galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie wstępne netto w wysokości 30.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów złotych) powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

12. Uchwały podjęte przez WZA

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. w dniu 10.05.2011 r., podjęło 22 uchwały w następujących sprawach:

- Uchwała nr 1 w sprawie wyboru przewodniczącego;
- Uchwała nr 2 w sprawie przyjęcia porządku obrad;
- Uchwała nr 3 w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej;
- Uchwała nr 4 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2010 (01.01.2010 - 31.12.2010);
- Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Zarządu z działalności spółki w roku obrotowym 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010);
- Uchwała nr 6 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010);

- Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok obrotowy 2010 (01.01.2010 – 31.12.2010);
- Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA w roku obrotowym 2010;
- Uchwała nr 9A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółki – Pani Ewa Bobkowska;
- Uchwała nr 9B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Stanisław Lessaer;
- Uchwała nr 9C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Przemysław Żur;
- Uchwała nr 9D w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Panu Jarosław Broda;
- Uchwała nr 10A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Jerzy Biel;
- Uchwała nr 10B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Sławomir Kamiński;
- Uchwała nr 10C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Miłosz Wolański;
- Uchwała nr 10D w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Grzegorz Bobkowski;
- Uchwała nr 10E w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pani Katarzyna Jurek - Lessaer;
- Uchwała nr 11 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Jerzy Biel;
- Uchwała nr 12 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Sławomir Kamiński;
- Uchwała nr 13 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Miłosz Wolański;
- Uchwała nr 14 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pani Katarzyna Jurek – Lessaer;
- Uchwała nr 15 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Grzegorz Bobkowski;

13. Wybór biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 10.05.2011 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki to jest MW RAFIN Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Sosnowcu oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2011 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2011 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2011;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2011;

14. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 30.06.2011 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. jako Kupującym.

Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA 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. i wynosi 41.441.206,00 zł netto, co 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 przedwstępna umowy sprzedaży z dnia 30.06.2011 r., zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką KAUFAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. jako Kupującym.

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, 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 31.03.2012 r.

Wartość umowy wynosi 21.500.000,00 złotych netto.

15. Zakończenie programu skupu akcji własnych

W dniu 30.06.2011 r. Spółka zakończyła program skupu akcji własnych.

Skup akcji był realizowany w wyniku uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. (uchwały opublikowane raportem bieżącym 15/2009).

Spółka informuje, że zakończenie programu skupu akcji własnych związane jest z upływem dnia 30.06.2011 r. terminu w jakim skup miał być realizowany.

W dniu zamknięcia programu skupu akcji własnych Spółka posiada łącznie 10557 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,11 % kapitału zakładowego i daje 10557 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (0,07 % wszystkich głosów).

Wartość transakcji wg cen zakupu wynosi ogółem 207.772,83 zł.

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

Nabyte przez Spółkę akcje własne, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej, zostały przeznaczone do dalszej sprzedaży.

16. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. Nova S.A.

Zarząd P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, na podstawie art. 399§1 w związku z art. 402¹-402³ kodeksu spółek handlowych zwołał w dniu 08.07.2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 04 sierpnia 2011 r. o godzinie 12:00 w siedzibie spółki w Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Sporządzenie listy obecności.
6. Wybór komisji skrutacyjnej.
7. Podjęcie uchwały w sprawie rozwiązania niewykorzystanego kapitału rezerwowego i przeznaczenia go na kapitał zapasowy w związku z zakończeniem programu skupu akcji własnych.
8. Podjęcie uchwały w sprawie skupu akcji własnych.
9. Podjęcie uchwały w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na pokrycie wydatków na skup akcji własnych.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany statutu spółki.
12. Zamknięcie obrad Zgromadzenia.

17. Zbycie aktywów o znacznej wartości

W dniu 08.07.2011 r. została zawarta warunkowa umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w Kędzierzynie-Koźlu, pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym a Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kupującym.

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Łączna wartość umowy, obejmująca:

- a) cenę nieruchomości netto – 15.800.000,00 zł;
- b) cenę projektu budowlanego – 2.500.000,00 zł netto;
- c) wynagrodzenie z tytułu przeniesienia praw autorskich netto – 200.000,00 zł
- d) wartość naniesień netto – 9.759.769,90 zł;

wynosi 28.259.769,90 zł.

Ewidencyjna wartość aktywów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 26.771.612,07 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Umowa przeniesienia własności zostanie zawarta pod warunkiem, że Gmina Kędzierzyn-Koźle nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

18. Zawarcie umowy znaczącej

W związku z realizacją inwestycji GALERIA ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie – Koźlu, w dniu 08.07.2011 r. zawarto umowę pożyczki, pomiędzy Emitentem jako Pożyczkodawcą a Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkobiorcą. Na mocy zawartej umowy Pożyczkodawca pożycza Pożyczkobiorcy kwotę 34.200.000,00 zł z przeznaczeniem na wkład własny w realizację inwestycji - budowa Galerii ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie - Koźlu. Pożyczka podlega zwrotowi w terminie do dnia 31.12.2023 r.

Pożyczka będzie oprocentowana wg stawki WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN powiększonej o marżę w wysokości 2%. Umowa została zawarta w formie pisemnej.

Pozostałe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w umowach tego typu.

Jednocześnie Emitent jako jedyny wspólnik dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach do kwoty 11.400.000,00 zł, czyli o kwotę 11.350.000,00 zł., poprzez utworzenie 113.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział.

19. Zgłoszenie projektu uchwały przez akcjonariusza

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 21.07.2011 r. otrzymał od Aviva Investors Poland S.A., projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A., mającego się odbyć w dniu 04.08.2011 r. o godz. 12.00 w siedzibie spółki.

20. Zgłoszenie projektu uchwały przez akcjonariusza

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 26.07.2011 r. otrzymał od AMPLICO Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A., mającego się odbyć w dniu 04.08.2011 r. o godz. 12.00 w siedzibie spółki.

21. Zbycie aktywów o znacznej wartości

W dniu 01.08.2011 r. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym a GC. NOVA Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach jako Kupującym.

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego.

Przedmiotem umowy sprzedaży są:

- a) prawo własności nieruchomości, położonej w Jaworznie;
- b) autorskie prawa majątkowe do koncepcji architektonicznej galerii handlowej oraz strategia marketingu i wynajmu

za cenę 46.000.000,00 zł netto.

Ewidencyjna wartość aktywów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 35.060.529,66 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

W skład zarządu Kupującego wchodzi Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu Emitenta.

Opisana powyżej transakcja jest związana z realizowaną przez Emitenta inwestycją w postaci budowy galerii handlowej w Jaworznie. Inwestycja ta jest realizowana za pośrednictwem spółki celowej GC. NOVA Sp. z o.o., w której Emitent posiada 50% udziałów.

22. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 03.08.2011 r. otrzymał podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą a spółką Tesco Polska Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w kontrahentem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A. i wynosi 26.247.076,00 zł netto, co 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 prace projektowe i roboty budowlane z dnia 04.04.2011 r., zawarta w formie pisemnej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą oraz TESCO (Polska) Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przewidziane w Umowie Projekty i Roboty zgodnie z Wymaganiami Zamawiającego, Specyfikacją Techniczną, odpowiednią dokumentacją projektową, z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, lokalnymi uwarunkowaniami, obowiązującymi przepisami prawa i normami zharmonizowanymi (PN-EN) i oddać je Zamawiającemu, po uprzednim uzyskaniu w imieniu i na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie Robót. Roboty polegają na przebudowie obiektu handlowo-usługowego.

Za wykonanie Projektu, Robót i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, w tym w szczególności za dostawy wszelkich materiałów, urządzeń, maszyn i sprzętu Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości 14.441.796,00 zł.

Wykonawca za każdy przypadek nieustanowienia lub niezapewnienia utrzymania wymaganej gwarancji bankowej zabezpieczającej roszczenia Zamawiającego wobec Wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, jak i roszczenia

z tytułu zastępczego wykonania obowiązków Wykonawcy przez Zamawiającego, winien zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 8% Wynagrodzenia umownego.

23. Zbycie aktywów o znacznej wartości

W związku z uzyskaniem informacji o odstąpieniu przez Gminę Kędzierzyn – Koźle od prawa pierwokupu nieruchomości położonej w Kędzierzynie – Koźlu, przysługującego mu w związku z zawartą warunkową umową sprzedaży nieruchomości (raport bieżący 22/2011) oraz zmianą warunkowej umowy sprzedaży z dnia 05.08.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował, że w dniu 16.08.2011 r. została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości.

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. W ramach zawartej umowy Emitent przeniósł własność nieruchomości położonej w Kędzierzynie – Koźlu wraz z dokonanymi naniesieniami oraz z projektem budowlanym i prawami autorskimi do przedmiotowego projektu na rzecz Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. za łączną cenę netto 34.069.502,01 zł. Ewidencyjna wartość sprzedanych aktywów w księgach rachunkowych P.A. NOVA S.A. wynosi 30.606.029,16 zł co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Ewidencyjna wartość nabytych aktywów w księgach rachunkowych spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wynosi 34.075.984,01 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. (raport bieżący 31/2011).

24. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 30.08.2011 r. otrzymał podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane pomiędzy spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym a Emitentem jako Wykonawcą.

Przedmiotem umowy jest wykonanie wszelkich prac projektowych oraz robót budowlanych zmierzających do uzyskania pozwolenia na użytkowanie galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Za wykonanie przedmiotu Umowy i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe stanowiące kwotę netto w wysokości 96.430.497,99 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć milionów czterysta trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 99/100 gr) powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT. (raport bieżący 32/2011).

25. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Emitenta - Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu. Umowa jest związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu.

W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące transze kredytu:

- a) Transza A, stanowiąca nieodnawialny kredyt inwestycyjny, w kwocie nie większej niż równowartość w EUR kwoty 106.400.000 PLN i nie większej niż 70% Kosztów Projektu,
- b) Transza B, stanowiąca odnawialny kredyt obrotowy, do kwoty 5.500.000,00 PLN, co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Transzy A w 132 miesięcznych ratach kapitałowych w okresie spłaty zgodnie z harmonogramem spłaty Transzy A, do dnia 30.06.2024 r.

Kredytobiorca dokona spłaty całości zobowiązań z tytułu wypłat w ramach Transzy B najpóźniej w Dniu Ostatecznej Spłaty Transzy B tj. w dniu 30.06.2013 r. (raport bieżący 33/2011).

26. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 14.10.2011 r. Emitent jako Kredytobiorca zawarł z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank) Aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dnia 10.05.2011 r. W ramach zawartej umowy wraz z aneksem Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 25.600.000,00 zł (wartość udzielonego kredytu na podstawie umowy z dnia 10.05.2011 r. wynosi 18.000.000,00 zł, wartość udzielonego kredytu na podstawie aneksu nr 1 z dnia 14.10.2011 r. wynosi 7.600.000,00 zł). Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 09.05.2012 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku. W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca ustanowi stosowne, wymagane przez bank zabezpieczenia. (raport bieżący 34/2011).

27. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 20.10.2011 r. zawarł dwie przedwstępne umowy sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. jako Kupującym. Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA 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. i wynosi 44.480.000,00 zł netto, co 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 przedwstępna umowy sprzedaży z dnia 20.10.2011 r. zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. jako Kupującym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym i towarzyszącą infrastrukturą, który ma zostać na tej nieruchomości wybudowany i dla którego Sprzedający uzyska na własny koszt decyzję o pozwoleniu na budowę i decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 28.02.2013 r.

Wartość umowy wynosi 22.480.000,00 złotych netto. (raport bieżący 35/2011).

28. Ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy kredytowej

W związku z realizacją inwestycji – budowa Galerii Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu oraz zawartą umową kredytową, o której informowano w raporcie bieżącym nr 33/2011 z dnia 27.09.2011 r., w Grupie Kapitałowej Emitenta dokonano w dniu 03.11.2011 r. następujących czynności:

- 1) Spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawca zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem umowę o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. Na podstawie przedmiotowej umowy został ustanowiony zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach na rzecz Zastawnika, w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczanej wierzytelności do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość EUR 50.695.420,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia 00/100 euro),

- 2) Spółka Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach ustanowiła na nieruchomości w Kędzierzynie-Koźlu, na której realizowana jest inwestycja, hipotekę do kwoty 50.695.420,00 EUR (słownie: pięćdziesiąt milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia 00/100 euro) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie tytułem zabezpieczenia wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty głównej Transzy A oraz kwoty głównej Transzy B, odsetek od Transzy A oraz odsetek od Transzy B, prowizji i innych kosztów przewidzianych w Umowie Kredytu, a także wszelkich innych kwot, w tym kosztów i opłat związanych z dochodzeniem i zabezpieczeniem powyższych roszczeń oraz z postępowaniem sądowym lub egzekucyjnym dotyczącym takich roszczeń, które mogą być należne od Spółki na rzecz Banku w związku z udzieleniem Transzy A oraz Transzy B na podstawie powyższej Umowy Kredytu. Wysokość ustanowionej hipoteki przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.
- 3) Spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, jako Sponsor spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie umowę gwarancyjną. Na podstawie zawartej umowy Sponsor zobowiązał się wobec Banku, iż w przypadku wystąpienia przekroczenia kosztów, podejmie następujące działania:
- a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub
 - b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub
 - c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub
 - d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane w niniejszym punkcie w literach (a), (b) i (c);
- z zastrzeżeniem, iż w każdym przypadku łączna suma środków pieniężnych otrzymanych przez Kredytobiorcę z tytułu czynności dokonanych przez Sponsora będzie stanowić co najmniej równowartość sumy Przekroczenia Kosztów. Zawarta umowa przewiduje poddanie się przez Sponsora egzekucji w trybie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964, Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) do kwoty równej Sumie Zabezpieczenia Przekroczenia Kosztów tj. 30.400.000,00 zł. Umowa gwarancyjna została zawarta na okres kredytowania. Wysokość i warunki kredytu zostały opisane w raporcie bieżącym nr 33/2011 z dnia 27.09.2011 r.
- 4) Spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, jako Sponsor spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie umowę poręczenia, na podstawie której Sponsor zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca zobowiązań tych nie wykonał, do wysokości 100% kredytu wraz z należnymi odsetkami, co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A. Poręczenie udzielone na podstawie niniejszej Umowy pozostaje w mocy do czasu wystąpienia najpóźniejszego z poniższych zdarzeń:
- (a) przedstawienia przez Kredytobiorcę Bankowi odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości potwierdzającego prawomocne ustanowienie na rzecz Banku hipoteki, o której mowa w art. 20.1 (a) Umowy Kredytu oraz brak w tej księdze wieczystej innych obciążeń lub wzmianek poza nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnością drogi polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez Nieruchomość na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 31638, ustanowioną w § 2 Umowy o ustanowienie służebności z dnia 27.11.2008, sporządzonej przez notariusza we Wrocławiu, Bartosza Masternaka;

- (b) przedstawienia przez Kredytobiorcę Bankowi raportu końcowego Doradcy Technicznego, z którego będzie wynikało, że Projekt został ukończony,
 - (c) osiągnięcie przez Kredytobiorcę Wskaźnika Pokrycia Obsługi Długu na poziomie 120%,
- jednak nie dłużej niż do dnia 30.06.2027 r. (raport bieżący 36/2011).

29. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 07.12.2011 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką KAUF LAND POLSKA MARKET Spółka z o.o. Sp. k. jako Kupującym. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym i towarzyszącą infrastrukturą, który ma zostać na tej nieruchomości wybudowany i dla którego Sprzedający uzyska na własny koszt decyzję o pozwoleniu na budowę i decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 15.01.2014 r.

Wartość umowy wynosi 35.000.000,00 złotych netto. (raport bieżący 37/2011).

30. Rozpoczęcie skupu akcji własnych

Działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki P.A. NOVA S.A. w dniu 04.08.2011 r., zarząd spółki w dniu 09.12.2011 r. podał do publicznej wiadomości szczegółowe warunki programu nabywania akcji własnych:

- 1) rozpoczęcie programu nabywania akcji własnych nastąpi w dniu 12.12.2011 r.
- 2) zakończenie nabywania akcji własnych zarząd ustala na dzień 03.08.2013 r., lub na dzień wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie, tj. kwoty 4.200.000,00 zł
- 3) maksymalną liczbę akcji, które może nabyć Spółka ustala się na liczbę 150.000 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy) akcji, co stanowi, że łączna wartość nominalna nabytych akcji nie przekracza 20% kapitału zakładowego Spółki
- 4) minimalna wysokość zapłaty za 1(jedną) akcję wynosić będzie 12,20 zł (słownie: dwanaście złotych dwadzieścia groszy), a cena maksymalna nie może przekroczyć kwoty 28,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem złotych) za jedną akcję; cena za którą Spółka nabywać będzie akcje własne nie może być wartością wyższą spośród: ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej, bieżącej, niezależnej oferty w transakcjach zawieranych na sesjach giełdowych GPW;
- 5) łączna cena nabycia akcji własnych, powiększona o koszty ich nabycia, nie może być wyższa od kapitału rezerwowego utworzonego w tym celu z kwoty, która zgodnie z art. 384 § 1 Kodeksu spółek handlowych może być przeznaczona do podziału;
- 6) maksymalna ilość skupowanych przez Spółkę akcji w każdym dniu obowiązywania programu nie może przekroczyć 25% odpowiedniej dziennej wielkości obrotów akcjami na rynku regulowanym w ciągu 20 dni poprzedzających dzień każdego zakupu akcji Spółki;
- 7) w przypadku wyjątkowo niskiej płynności akcji Spółki, Spółka będzie mogła nabyć więcej akcji niż wynika to z limitu wskazanego w ust. 6 powyżej, o ile zostaną zachowane następujące warunki
 - Spółka powiadomi z wyprzedzeniem Komisję Nadzoru Finansowego o swoim zamiarze przekroczenia granicy 25%;
 - Spółka poda do publicznej wiadomości, że może przekroczyć granicę 25%;
 - Spółka nie przekroczy granicy 50% średniej dziennej liczby akcji, które były przedmiotem obrotu na GPW, obliczonej zgodnie z ust. 6 powyżej;
- 8) program realizowany będzie z udziałem Domu Inwestycyjnego BRE Banku S.A. z siedzibą w Warszawie; (raport bieżący 38/2011).

31. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 21.12.2011 r. w formie aktu notarialnego, została zawarta Umowa zobowiązująca do wybudowania galerii wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną oraz warunkowa umowa najmu pomiędzy Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki) jako Wynajmującym a spółką TESCO (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie jako Najemcą.

Na podstawie zawartej umowy Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal w najem, to jest do używania, a Najemca zobowiązuje się przyjąć w najem Lokal na Okres Najmu i zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu Czynszu i Opłat Eksploatacyjnych przez Okres Najmu.

Warunki (zawieszające) rozpoczęcia okresu najmu są następujące:

- a) wybudowanie galerii handlowej wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną oraz uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie obiektu;
- b) inne warunki umożliwiające wykonanie przedmiotu umowy najmu, typowe dla tego typu umów, takie jak na przykład: uzyskanie stosownych pozwoleń, zezwoleń oraz zgód, przedłożenie odpowiednich dokumentów (np.: odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, zaświadczeń o brak zaległości z podatkowych), uzyskanie odpowiedniego stopnia komercjalizacji itp.

Szacunkowa (bez uwzględnienia wskaźnika waloryzacji) łączna wartość świadczeń wynikających z zawartej umowy, określona dla całego okresu jej obowiązywania wynosi 39.171.600,00 zł netto, co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Zapisy umowy przewidują zastosowanie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć 10% wartości zawartej umowy, a kara o najwyższej wartości wynosi 2.000.000,00 zł. Strony mogą dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych (alternatywnie lub kumulatywnie) - (raport bieżący 40/2011).

32. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 12.01.2012 r. otrzymał podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane pomiędzy spółką Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym a Emitentem jako Wykonawcą. Przedmiotem umowy jest wykonanie prac projektowych oraz robót budowlanych zmierzających do uzyskania pozwolenia na użytkowanie galerii handlowej Galeria Miodowa w Kluczborku. Za wykonanie przedmiotu Umowy i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe stanowiące kwotę netto w wysokości 29.520.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów pięćset dwadzieścia tysięcy złotych) powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT - (raport bieżący 2/2012).

33. Objęcie kontroli nad Spółką GC.NOVA Sp. z o.o.

W dniu 24.01.2012 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa pomiędzy P.A. NOVA S.A., GC INVESTMENT S.A. oraz GC. NOVA Sp. z o.o.

Na podstawie powyższej umowy, między innymi:

- 1) P.A. NOVA S.A. nabyła od GC INVESTMENT S.A. 500 udziałów o wartości nominalnej 50,00zł każdy udział w kapitale zakładowym spółki GC. NOVA Sp. z o.o. za łączną cenę 25.000,00zł, stając się jednocześnie jedynym wspólnikiem spółki GC. NOVA Sp. z o.o.
- 2) spółka GC. NOVA Sp. z o.o. sprzedała spółce GC INVESTMENT S.A. nieruchomość położoną w Jaworznie o powierzchni 1,83 ha;

Na skutek zawartej umowy:

- 1) P.A. NOVA S.A. została jedynym wspólnikiem spółki GC. NOVA Sp. z o.o.

- 2) GC. NOVA Sp. z o.o. pozostała właścicielem nieruchomości położonej w Jaworznie o powierzchni 6,16 ha, na której planowana jest realizacja galerii handlowej o powierzchni najmu ok. 35 tys. m².
- 3) Realizacja galerii handlowej w Jaworznie prowadzona będzie przez Spółki należące do Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. bez udziału GC INVESTMENT S.A.

(raport bieżący 5/2012).

34. Nabycie obligacji

W dniu 03.02.2012 r. Emitent nabył 35.194 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, wyemitowanych przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Opisana powyżej transakcja jest związana z budową Galerii Handlowej ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie-Koźlu. Nabyte przez P.A. NOVA S.A. obligacje stanowią finansowy wkład własny w realizację w/w inwestycji.

Emisja w/w obligacji przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wynika z zapisów Umowy Kredytu zawartej w dniu 27.09.2011 r. pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polski S.A. a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (o której Emitent poinformował raportem bieżącym 33/2011).

Obligacje zostały nabyte przez Emitenta za cenę 35.194.000,00 zł. Zapłata za obligacje przez P.A. NOVA S.A. nastąpiła w formie potrącenia kwoty 35.193.943,47 zł należnej P.A. NOVA S.A. z tytułu pożyczki udzielonej na podstawie Umowy Pożyczki z dnia 8 lipca 2011 roku oraz dopłatę kwoty 56,53 zł - (raport bieżący 8/2012).

3.4.4 Oferta publiczna

W dniu 28.01.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21.01.2011r., na podstawie którego zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów zł).

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji, po zarejestrowaniu zmiany wysokości kapitału zakładowego wynosi 14.200.000.

Struktura kapitału zakładowego Emitenta, po zarejestrowaniu jego zmiany przedstawia się następująco:

- 1) 500.000 (pięćset tysięcy) Akcji Serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 500.000
- 2) 3.700.000 (trzy miliony siedemset tysięcy) Akcji Serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 3700000
- 3) 1.300.000 (jeden milion trzysta tysięcy) Akcji Serii C o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 1300000
- 4) 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) Akcji Serii D o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 2500000
- 5) 2.000.000 (dwa miliony) Akcji Serii E o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda, o kolejnych numerach od 000001 do 2000000.

Akcje Serii A i Serii B są akcjami imiennymi, uprzywilejowanymi co do prawa głosu – jedna akcja uprawnia do 2 (dwóch) głosów na walnym Zgromadzeniu.

Akcje Serii C, Serii D oraz Serii E są akcjami na okaziciela.

3.4.5 Istotne niepowodzenia w 2011 r.

Nie wystąpiły.

3.5. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH SPÓŁKI

Budoprojekt Sp. z o.o.

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 serii A i B, co stanowi 24,36% udziału w kapitale i 34,31 % liczby głosów.

San Development Sp. z o.o.

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.

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. 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.

Supernova Sp. z o.o.

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.

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 galerii handlowej w Chorzowie. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000353013.

Galeria GALENA (dawniej 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.

W dniu 24.01.2012 r. została zawarta umowa sprzedaży udziałów, na podstawie której P.A. NOVA S.A. nabyła od GC INVESTMENT S.A. 500 udziałów o wartości nominalnej 50,00zł każdy udział w kapitale zakładowym spółki GC. NOVA Sp. z o.o. za łączną cenę 25.000,00zł, stając się jednocześnie jedynym wspólnikiem spółki GC. NOVA Sp. z o.o.

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 11.400.000,00 zł i dzieli się na 114.000 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 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 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 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 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.

PAL Sp. z o.o.

W dniu 09.12.2011 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą PAL Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 501 udziałów o łącznej wysokości 25.050,00 zł w kapitale zakładowym objął Emitent. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000406455. Spółka PAL Sp. z o.o. została założona w celu pełnienia funkcji operatora energii. Spółka świadczyć będzie usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja.

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

W 2011 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanyymi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

3.7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

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

3.7.1.1. Pożyczki dla spółki San Development Sp. z o.o.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2011 r.: 25.000.000,00 zł

W 2011 r. nie udzielano pożyczek, spłacona została pożyczka w wysokości 300.000,00zł

3.7.1.2. Pożyczki dla spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2011 r.: 4.230.000,00 zł

W 2011 r. udzielono pożyczek w wysokości 30.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

3.7.1.3. Pożyczki dla spółki Supernova Sp. z o.o.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2011 r.: 1.550.000,00 zł

W 2011 r. udzielono pożyczek w wysokości 200.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

3.7.1.4. Pożyczki dla spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2011 r.: 510.000,00 zł

W 2011 r. udzielono pożyczek w wysokości 90.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

3.7.1.5. Pożyczki dla spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2011r. udzielono pożyczek na kwotę 35.200.000,00 zł.

W związku z realizacją inwestycji GALERIA ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie – Koźlu, w dniu 08.07.2011 r. zawarto umowę pożyczki, pomiędzy Emitentem jako Pożyczkodawcą a Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkobiorcą. Na mocy zawartej umowy Pożyczkodawca pożycza Pożyczkobiorcy kwotę 34.200.000,00 zł z przeznaczeniem na wkład własny w realizację inwestycji - budowa Galerii ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie - Koźlu.

W dniu 21.12.2011 r. zawarto umowę pożyczki, pomiędzy Emitentem jako Pożyczkodawcą a Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkobiorcą. Na mocy zawartej umowy Pożyczkodawca pożycza Pożyczkobiorcy kwotę 2.000.000,00 zł z przeznaczeniem na pokrycie nakładów inwestycyjnych dotyczących realizacji inwestycji - budowa Galerii ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie – Koźlu

Na dzień 31.12.2011 r. wypłacona została część pożyczki w wysokości 1.000.000,00 zł.

3.7.1.6. Pożyczki dla spółki Galeria GALENA Sp. z o.o. (dawniej GC. NOVA Sp. z o.o.)

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2011 r.: 12.000.000,00 zł.

W 2011 r. udzielono pożyczek w wysokości 12.000.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

3.7.1.7. Pożyczki dla spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2011 r.: 6.400.000,00 zł.

W 2011 r. udzielono pożyczek w wysokości 6.400.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

3.7.1.8. Poręczenia dla spółki San Development Sp. z o.o.

Wartość udzielonych poręczeń na dzień 31.12.2011 r.: 730.000,00 EURO.

W dniu 14.05.2010 r. Emitent zobowiązał się zwiększyć kapitał własny San Development Sp. z o.o. (Kredytobiorcy) o maksymalną kwotę 730.000,00 EURO w przypadku nie osiągnięcia przez Kredytobiorcę opisanego w umowie gwarancyjnej zawartej z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. dochodu operacyjnego umów najmu powierzchni w Galerii Sanowa w Przemyśle.

Poręczenie wygaśnie całkowicie po spłacie kredytu przez spółkę San Development Sp. z o.o.

3.7.1.9. Poręczenia dla spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

Wartość udzielonych poręczeń na 31.12.2011 r.: 7.200.000,00 zł.

P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia weksla własnego in blanco do kwoty 7.200.000,00 zł na zabezpieczenie zobowiązania kredytowego wystawionego przez Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (Kredytobiorca). Poręczenie to zostanie ograniczone do kwoty 2.200.000,00 zł w przypadku spełnienia warunków opisanych w umowie kredytowej zawartej przez spółkę Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

Poręczenie wygaśnie całkowicie po spłacie kredytu przez spółkę Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

3.7.1.10. Ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. umowy kredytowej.

W związku z realizacją inwestycji – budowa Galerii Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu oraz zawartą umową kredytową, o której informowano w raporcie bieżącym nr 33/2011 z dnia 27.09.2011 r., w Grupie Kapitałowej Emitenta dokonano w dniu 03.11.2011 r. między innymi następujących czynności:

1) P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawca zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem umowę o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. Na podstawie przedmiotowej umowy został ustanowiony zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach na rzecz Zastawnika, w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczanej wierzytelności do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość EUR 50.695.420,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta dwadzieścia 00/100 euro),

2) P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sponsor spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie umowę gwarancyjną. Na podstawie zawartej umowy Sponsor zobowiązał się wobec Banku, iż w przypadku wystąpienia przekroczenia kosztów, podejmie następujące działania:

- a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub
- b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub

- c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub
 - d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane w niniejszym punkcie w literach (a), (b) i (c);
- z zastrzeżeniem, iż w każdym przypadku łączna suma środków pieniężnych otrzymanych przez Kredytobiorcę z tytułu czynności dokonanych przez Sponsora będzie stanowić co najmniej równowartość sumy Przekroczenia Kosztów.

3) P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sponsor spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie umowę poręczenia, na podstawie której Sponsor zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca zobowiązań tych nie wykonał, do wysokości 100% kredytu wraz z należnymi odsetkami;

Poręczenie udzielone na podstawie niniejszej Umowy pozostaje w mocy do czasu wystąpienia najpóźniejszego z poniższych zdarzeń:

- a) przedstawienia przez Kredytobiorcę Bankowi odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości potwierdzającego prawomocne ustanowienie na rzecz Banku hipoteki oraz brak w tej księdze wieczystej innych obciążeń lub wzmianek poza nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnością drogi polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez Nieruchomość na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości;
 - b) przedstawienia przez Kredytobiorcę Bankowi raportu końcowego Doradcy Technicznego, z którego będzie wynikało, że Projekt został ukończony,
 - c) osiągnięcie przez Kredytobiorcę Wskaźnika Pokrycia Obsługi Długu na poziomie 120%,
- jednak nie dłużej niż do dnia 30.06.2027 r.

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

3.7.2.1. Gwarancje udzielone przez Deutsche Bank PBC S.A.

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 31.12.2011 r. wynosiła 3.272.229,25 zł.

Gwarancje na dzień 31.12.2011 r. zabezpieczone były depozytami pieniężnymi w wysokości 460.000,00 zł oraz hipoteką kaucyjną do sumy najwyższej 5.600.000,00 zł.

W 2011 r. Bank wydał następujące gwarancje:

- w dniu 24.03.2011 r. do kwoty 1.010.152,00 zł (gwarancja dobrego wykonania umowy z Tesco Polska Sp. z o.o.)
- w dniu 13.04.2011 r. do kwoty 390.000,00 zł (gwarancja dobrego wykonania umowy z Tesco Polska Sp. z o.o.)
- w dniu 20.06.2011 r. do kwoty 1.444.179,60 zł (gwarancja dobrego wykonania umowy z Tesco Polska Sp. z o.o.).
- w dniu 02.09.2011 r. do kwoty 920 528,00 zł (gwarancja dobrego wykonania umowy z Tesco Polska Sp. z o.o.).
- w dniu 02.09.2011 r. do kwoty 722.900,00 zł (gwarancja dobrego wykonania umowy z Tesco Polska Sp. z o.o.).

3.7.2.2. Gwarancje udzielone przez Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A.

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 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2011 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosiła 11.047.955,07 zł.

W 2011 r. Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. udzieliło spółce P.A. NOVA S.A. następujących gwarancji:

- w dniu 14.04.2011 r. do kwoty 700.000,00 zł (gwarancja usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji – obiekt Kaufland)
- w dniu 14.04.2011 r. do kwoty 720.000,00 zł (gwarancja usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji – obiekt Kaufland)
- w dniu 19.04.2011 r. – do kwoty 2.750.000,00 zł (gwarancja przetargowa – beneficjent Miasto Gliwice)
- w dniu 10.10.2011 r. – do kwoty 575.750,00 zł (gwarancja usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji – obiekt Kaufland).

3.7.2.3. Kredyty udzielone przez Podkarpacki Bank Spółdzielczy w Sanoku

W dniu 10.05.2011 r. Emitent zawarł z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym w Sanoku umowę o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym. Na mocy zawartej umowy Bank stawia do dyspozycji Emitenta kredyt obrotowy w wysokości 18.000.000,00 zł.

W dniu 14.10.2011 r. Emitent jako Kredytobiorca zawarł z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank) Aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dnia 10.05.2011 r. W ramach zawartej umowy wraz z aneksem Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 25.600.000,00 zł (wartość udzielonego kredytu na podstawie umowy z dnia 10.05.2011 r. wynosi 18.000.000,00 zł, wartość udzielonego kredytu na podstawie aneksu nr 1 z dnia 14.10.2011 r. wynosi 7.600.000,00 zł). Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 09.05.2012 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku.

3.8. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI

Emisja papierów wartościowych została przeprowadzona w lipcu 2007 r. oraz w grudniu 2010 r.

W drodze emisji Spółka pozyskała netto (tj. po odjęciu kosztów emisji) odpowiednio 92.461 tys. zł oraz 54.895 tys. zł.

Do dnia publikacji niniejszego raportu środki z emisji zostały wykorzystane kolejno 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. zrealizowała inwestycję polegającą 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. realizuje inwestycję polegającą 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 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) Realizację (oddanie do użytkowania w grudniu 2008) obiektu handlowego w Andrychowie o wartości 6.800 tys. zł.

10) Nabycie nieruchomości położonej w Gorlicach o łącznej powierzchni 1,5466 ha za cenę 2,4 mln zł. Na powyższej nieruchomości Emitent za pośrednictwem spółki celowej zamierza realizować budowę galerii handlowej.

11) Finansowanie bieżących wydatków na budowie obiektu – Galeria Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie – Koźlu.

12) Finansowanie budowy parku handlowego w Stalowej Woli – otwarcie nastąpiło w dniu 26.08.2011 r.

13) Nabycie nieruchomości położonej w Kluczborku o łącznej powierzchni 3,38 ha za cenę 5,0 mln zł. Na powyższej nieruchomości Emitent za pośrednictwem spółki celowej realizuje budowę galerii handlowej.

14) Finansowanie działań, które doprowadziły do pozyskania nieruchomości w Jaworznie, na której planowana jest realizacja galerii handlowej Galena.

15) 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

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 zmieniają się w istotny sposób oraz nie pojawiają 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/ 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 roku 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.

Wykonanie opublikowanej prognozy na rok 2011:

<u>Pozycja monitorowana</u>	<u>Prognoza na rok 2011</u>	<u>Wykonanie w roku 2011</u>	<u>Wskaźnik wykonania</u>
Przychody Grupy Kapitałowej P.A. NOVA	160 817 tys. zł	173 926 tys. zł	108,2%
Zysk netto Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.	21 304 tys. zł	21 172 tys. zł	99,4%

3.10. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania realizowane są inwestycje: budowa Galerii Handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu oraz Galerii Miodowa w Kluczborku. Odrzańskie Ogrody są planowane jako nowoczesne centrum handlowe i rozrywkowe o powierzchni najmu 22.000 m². Ofertę galerii stanowi w sumie ponad 80 sklepów i supermarket zaprojektowane na parterze (poziom 0) i piętrze (poziom +1). Dodatkowo na piętrze zlokalizowane jest kino z 4 salami. Parking podziemny z systemem sygnalizacji obłożenia miejsc parkingowych i bezpośrednim dostępem do galerii jest położony na poziomie -1 i zapewnia 526 miejsc parkingowych. Dodatkowo zaprojektowano piętrowy parking naziemny, który zapewnia 170 miejsc parkingowych oraz bezpośredni dostęp z poziomu parkingu na piętro galerii. Oddanie obiektu do użytkowania planowane jest na 3 kwartał 2012 roku.

Koncepcja obiektu Galeria Miodowa w Kluczborku polega na połączeniu w jednym obiekcie sklepu spożywczego, galerii handlowej oraz elementów retail parku. Przewidywana powierzchnia najmu to ok. 10,5 tys. m². Ofertę galerii stanowi w sumie ponad 25 sklepów i supermarket zaprojektowane na jednym poziomie.

Emitent jest również w trakcie prac koncepcyjnych i projektowych przygotowujących do realizacji galerii handlowej Galena w Jaworznie. Realizacja odbędzie się za pomocą spółki celowej Galeria GALENA Sp. z o.o.(dawniej GC. NOVA Sp. z o.o.) Otwarcie obiektu zaplanowano w 1Q 2014 roku. Galeria handlowa powstanie w śródmieściu Jaworzna, naprzeciw Hali Widowiskowo-Sportowej, przy ulicy Rzemieślniczej, Kolejowej oraz Grunwaldzkiej. Dwukondygnacyjna galeria o łącznej powierzchni najmu około 40 tys. m² pomieści ponad 120 sklepów i punktów usługowych.

Realizacja wyżej opisanych inwestycji odbędzie się przy współfinansowaniu banków, Emitent posiada środki niezbędne na zapewnienie wkładu własnego w postaci zakupionych już nieruchomości oraz środków pieniężnych pozyskanych w ramach emisji akcji serii E. Emitent posiada również odpowiednie doświadczenie przy realizacji tego typu obiektów, zarówno w zakresie realizacji jak i pozyskiwania finansowania zewnętrznego: na dzień sporządzenia sprawozdania Emitent zrealizował 5 obiektów handlowych na własny rachunek, z których największy stanowi galeria handlowa Sanowa w Przemyśle o powierzchni najmu 21 tys. m². Finansowanie zewnętrzne na realizację galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu jest zapewnione (podpisana umowa kredytu oraz uruchomienie środków), Emitent jest w trakcie pozyskiwania finansowania zewnętrznego na realizację galerii handlowej Miodowa w Kluczborku.

Wobec powyższego Zarząd pozytywnie ocenia możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Poza inwestycjami komercyjnymi, 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.

Emitent nie wyklucza też inwestycji kapitałowych w podmioty posiadające atrakcyjne nieruchomości inwestycyjne lub rozpoczęte projekty deweloperskie.

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

Czynniki zewnętrzne.

Istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta czynniki zewnętrzne to:

- ogólna sytuacja ekonomiczna i siła nabywcza gospodarstw domowych,
- 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 Emitenta w najbliższych latach będą w dużej mierze wynikać z:

- 1) kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi - na rok 2012 planowana jest realizacja kilkunastu kontraktów deweloperskich i budowlanych,
- 2) wyników finansowych osiąganych z wynajmu własnych obiektów komercyjnych, w tym obiektów, które są własnością zależnych spółek celowych,
- 3) utworzenia własnego działu zarządzania wynajmowanymi obiektami handlowymi.

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 2011 nie zostały zawarte takie umowy.

3.14. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA S.A. ZA 2011 ROK

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2011 rok
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	307 495,68 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	182 987,00 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	177 188,94 zł
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	192 184,80 zł
Jerzy Biel	Członek Rady Nadzorczej	24 023,10 zł
Sławomir Kamiński	Członek Rady Nadzorczej	16 015,40 zł
Miłosz Wolański	Członek Rady Nadzorczej	12 812,30 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	108 965,40 zł
Grzegorz Bobkowski	Członek Rady Nadzorczej	25 610,60 zł
Robert Bednarski	Członek Rady Nadzorczej	3 203,08 zł
Leszek Iwaniec	Członek Rady Nadzorczej	3 203,08 zł

* 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 31.12.2011 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 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 Spółki

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”

Na dzień sprawozdawczy oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie obowiązują żadne umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

3.20. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1) Rok 2010

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 14.05.2010 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Marian Wcisło Spółka Komandytowa z siedzibą w Sosnowcu oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 1 . przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2010 r.,
- 2 . przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2010 r.,
- 3 . badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2010,
- 4 . badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2010.

Audytor jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3076. Emitent korzystał z usług wybranego audytora 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 (raport bieżący nr 12/2010).

W dniu 27.05.2010 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z w/w podmiotem:

- umowę nr 17/10/10 o przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 8.400,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2010 r.
- umowę nr 18/10/10 o przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2010 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 7.350,00 zł netto. Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2010 r.
- umowę nr 19/10/11 o przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2010 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 18.900,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2010 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 25.02.2011 r.
- umowę nr 20/10/11 o przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 9.450,00 zł netto. Badanie skonsolidowanego sprawozdania za 2010 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 25.02.2011 r.

Łącznie z tytułu zawartych umów, opisanych powyżej audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 44.100,00 zł netto.

2) Rok 2011

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 10.05.2011 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Sosnowcu oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 5) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2011 r.
- 6) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2011 r.
- 7) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2011;
- 8) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2011.

Stosowne umowy mają zostać zawarte na okres niezbędny do dokonania czynności objętych umową (badania lub przeglądu).

Audytora jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3076. Emitent korzystał z usług wybranego audytora 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 08.06.2011 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z w/w podmiotem:

- umowę nr 13/11/11 o przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 8.500,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2011 r.
- umowę nr 16/11/11 o przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 7.400,00 zł netto. Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2011 r.
- umowę nr 17/11/12 o przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2011 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 19.000,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2011 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 25.02.2012 r.
- umowę nr 20/11/12 o przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 9.500,00 zł netto. Badanie skonsolidowanego sprawozdania za 2011 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 09.03.2012 r.

Łącznie z tytułu umów opisanych powyżej, audytorowi przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 44.400,00 zł netto.

Ponadto w dniu 08.06.2011 r. ze spółką MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. zostały zawarte następujące umowy:

- umowa nr 15/11/11 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 2.000,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 10.08.2011 r.;
- umowa nr 19/11/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2011 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.000,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2011 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 24.02.2012 r.
- umowa nr 14/11/11 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 2.000,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 10.08.2011 r.;
- umowa nr 18/11/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2011 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.000,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2011 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 24.02.2012 r.

- umowa nr 06/11 pomiędzy w/w podmiotem a spółką P.A. NOVA S.A. jako Zamawiającym o dokonywanie interpretacji przepisów w zakresie rachunkowości. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 2.000,00zł netto.
 - umowa nr 268/11/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką GC. NOVA Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2011 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.000,00zł netto. Badanie sprawozdania za 2011 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 09.03.2012 r.
- Łącznie z tytułu zawartych umów w Grupie Kapitałowej PA NOVA, audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 62.400,00 zł netto.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2012-02-27	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2012-02-27	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2012-02-27	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2012-02-27	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	