



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
P.A. NOVA S.A.
ZA 2012 ROK**

GLIWICE, LUTY 2013

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 31.12.2012 r. oraz na dzień złożenia sprawozdania
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 sprawozdania
 - 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 2012 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 dotycząca zarządzania zasobami finansowymi oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom
- 3.11. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych
- 3.12. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy
- 3.13. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Emitenta
- 3.14. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką
- 3.15. 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
- 3.16. Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w P.A. NOVA S.A. za 2012 rok
- 3.17. Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji P.A. NOVA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących P.A. NOVA S.A.
- 3.18. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy
- 3.19. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA S.A.
- 3.20. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych
- 3.21. 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.
- 3.22. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdania finansowego

Informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu obejmują okres sprawozdawczy od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 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 4 grudnia 2006 roku w sprawie przekształcenia spółki P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA.

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

Siedzibą Spółki jest miasto Gliwice ul. Górnych Wałów 42.

Historia 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 P.A. 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 - 2012 P.A. NOVA wykonała ponad 50 obiektów handlowych. Obecnie głównymi

odbiorcami realizowanych inwestycji są następujące sieci handlowe: Tesco, Kaufland i Netto.

Oprócz współpracy z dużymi sieciami międzynarodowymi P.A. NOVA S.A. 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 oraz retail parków). Istotnym czynnikiem, który wpłynął na podjęcie decyzji o realizacji 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)
- 6) galeria handlowa Miodowa w Kluczborku (10,5 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 24.08.2012 r.
- 7) galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu (22 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 28.09.2012 r.

Początkowo realizacja wspomnianych przedsięwzięć odbywała się przy współpracy firm specjalizujących się w komercjalizacji powierzchni handlowych oraz zarządzaniu obiektami tego typu. W roku 2011 wydzielono w strukturze organizacyjnej firmy dział najmu zajmujący się pozyskiwaniem najemców, a w 2012 roku utworzono dział zarządzania nieruchomościami, który docelowo został przeniesiony do spółki zależnej P.A. NOVA Management Sp. z o.o. Spółka ta powstała w wyniku zmiany umowy spółki Galeria Gorlice Sp. z o.o., polegającej na zmianie nazwy, zakresu działalności oraz zarządu spółki.

Emitent na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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 2015.

Trwają również prace zmierzające do rozpoczęcia budowy parku handlowego w Myszkowie o powierzchni najmu około 1900 m². Otwarcie obiektu planowane jest w III kwartale 2013 r.

Kolejne lokalizacje są na etapie planowania.

Ponadto Emitent dostrzegł rosnące zainteresowanie inwestorów w zakresie realizacji obiektów przemysłowych. W związku z tym P.A. NOVA S.A. podjęła współpracę z firmą Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. Współpraca będzie polegać na zrealizowaniu i wynajmie nowej siedziby dla tej spółki. Na cele realizacji tej inwestycji P.A. NOVA S.A. założyła spółkę celową pod nazwą P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., w której objęła 100% udziałów. W celu pozyskania nieruchomości pod tą realizację P.A. NOVA S.A. w konsorcjum ze spółką Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. przystąpiła do przetargu organizowanego przez Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną S.A. na zakup nieruchomości zlokalizowanych w Rybniku. Podpisanie umowy sprzedaży jest planowane na drugą połowę lutego 2013 r.

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

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania grupa kapitałowa Emitenta składa się z 10 spółek zależnych opisanych poniżej.

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. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 34.000.000,00 zł (680.000 udziałów po 50,00 zł każdy udział). Przedmiotem działalności Spółki jest wynajem powierzchni handlowych w Galerii Sanowa w Przemyśle, której Spółka jest właścicielem. 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, a następnie wynajmu powierzchni handlowej. 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 wspólnikiem 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.

W dniu 24.08.2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Galeria Galena Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o powołaniu Pani Ewy Bobkowskiej na Prezesa 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, a następnie wynajmu powierzchni handlowej.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000378414.

P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (dawnej: 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.

W dniu 20.06.2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Galeria Gorlice Sp. z o.o., które podjęło między innymi uchwałę o zmianie przedmiotu działalności (spółka będzie prowadzić działalność polegającą na zarządzaniu obiektami komercyjnymi) oraz o zmianie nazwy spółki na P.A. NOVA Management Sp. z o.o. Powyższe zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w dniu 23.08.2012 r.

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 3.150.000,00 zł i dzieli się na 63.000 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, a następnie wynajmu powierzchni handlowej.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000387754.

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.

P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

W dniu 11.01.2013 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego 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 P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku, a następnie jej wynajmu.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem KRS 0000448613 w dniu 30.01.2013 r.

Konsolidacją pełną zostały objęte:

- San Development Sp. z o.o.
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
- Galeria GALENA Sp. z o.o. (dawniej GC. NOVA Sp. z o.o.)
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2012 rok nie zostały objęte konsolidacją następujące spółki:

- Supernova Sp. z o.o.
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (dawnej: Galeria Gorlice Sp. z o.o.)
- PAL Sp. z o.o.

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, począwszy 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. W 2012 roku działalność ta stanowiła już ponad 13% w przychodach Spółki oraz prawie 16% w przychodach Grupy Kapitałowej.

1.4. ORGANY SPÓŁKI

1.4.1. WALNE ZGROMADZENIE

W okresie od 01.01.2012 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA odbyło się następujące Zgromadzenie Akcjonariuszy:

1) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. w dniu 26.06.2012 r., które podjęło 21 uchwał w następujących sprawach:

- Uchwała nr 1 w sprawie wyboru przewodniczącego;
- Uchwała nr 2A w sprawie wyboru członka Komisji Skrutacyjnej;
- Uchwała nr 2B w sprawie wyboru członka Komisji Skrutacyjnej;
- Uchwała nr 2C w sprawie wyboru członka Komisji Skrutacyjnej;
- Uchwała nr 3 w sprawie przyjęcia porządku obrad;
- Uchwała nr 4 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2011 (01.01.2011 - 31.12.2011);
- Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Zarządu z działalności spółki w roku obrotowym 2011 (01.01.2011 – 31.12.2011);
- Uchwała nr 6 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2011 (01.01.2011 – 31.12.2011) oraz w sprawie ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy;
- Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok obrotowy 2011 (01.01.2011 – 31.12.2011);
- Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA S.A. w roku obrotowym 2011;
- Uchwała nr 9 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółki – Pani Ewa Bobkowska;
- Uchwała nr 10 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Stanisław Lessaer;
- Uchwała nr 11 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Przemysław Żur;
- Uchwała nr 12 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Jarosław Broda;
- Uchwała nr 13 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Jerzy Biel;
- Uchwała nr 14 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Sławomir Kamiński;
- Uchwała nr 15 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Miłosz Wolański;
- Uchwała nr 16 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Grzegorz Bobkowski;
- Uchwała nr 17 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pani Katarzyna Jurek - Lessaer;

- Uchwała nr 18 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Robert Bednarski;
- Uchwała nr 19 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Leszek Iwaniec.

1.4.2. RADA NADZORCZA

Do dnia 17.10.2012 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,
Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,
Pan Robert Bednarski – Członek Rady Nadzorczej.

Od dnia 18.10.2012 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.

1.4.3. ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2012 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 31.12.2012 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 31.12.2012 R. ORAZ NA DZIEŃ ZŁOŻENIA SPRAWOZDANIA

Znaczni akcjonariusze w spółce na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

Kapitał zakładowy P.A. NOVA S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 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.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
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	5,00%
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 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 31.12.2012 r. równy 4,0882 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 30.12.2011 r. równy 4,4168 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 2012 r. wynosi 4,1736 PLN, a za rok 2011 - 4,1401 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2012 r. oraz odpowiednio na 30.12.2011 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 2012		rok 2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	256 679	61 501	180 744	43 657
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	225 520	54 035	161 560	39 023
Zysk na sprzedaży	27 580	6 608	15 654	3 781
Zysk z działalności operacyjnej	26 929	6 452	26 276	6 347
Zysk brutto	31 887	7 640	29 986	7 243
Zysk netto	25 699	6 158	24 098	5 821

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 2012		rok 2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	347 498	85 000	318 070	72 014
Aktywa trwałe	281 726	68 912	245 964	55 688
Aktywa obrotowe	65 771	16 088	72 106	16 326
Pasywa razem	347 497	85 000	318 070	72 014
Kapitał własny	279 701	68 417	259 165	58 677
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	67 797	16 583	58 906	13 337

Bilans P.A. NOVA od kilku lat wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej. W roku 2012 wynika to głównie z akumulacji wypracowanych zysków oraz wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych i długoterminowych aktywów finansowych – zaangażowanie w spółki celowe Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. oraz Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

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 2012		rok 2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	49 825	11 938	27 806	6 717
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(51 299)	(12 291)	(69 687)	(16 832)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 358	325	37 952	9 167
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	(116)	(28)	(3 929)	(949)
E. Środki pieniężne na koniec okresu	3 640	872	3 756	850

Spółka wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej głównie w wyniku osiągnięcia zysku netto, realizacji kontraktów deweloperskich dzięki wykorzystaniu nieruchomości zakupionych w poprzednich okresach zakwalifikowanych do nieruchomości inwestycyjnych oraz zmianie (spadku) należności krótkoterminowych. Istotny wpływ na dodatnie przepływy z działalności operacyjnej miał wzrost rezerw, głównie na naprawy gwarancyjne, który spowodował obniżenie zysku netto, ale nie spowodował odpływu gotówki.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej to przede wszystkim nakłady na realizację inwestycji w Kędzierzynie Koźlu i Kluczborku 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 nieruchomości inwestycyjnych.

Dodatknie saldo z działalności finansowej wynika ze zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytu w rachunku bieżącym.

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.

kwoty w tys. zł.

Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie
		rok 2012	rok 2011	
1		2	3	4
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI				
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10,0%	13,3%	-3,3%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	7,7%	7,7%	0,0%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	9,5%	9,8%	-0,3%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ				
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	1,41	2,19	-0,79
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	1,40	2,19	-0,78
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,08	0,16	-0,08
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	8,9	7,8	1,1

8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach $\frac{\text{Liczba dni w okresie (365)}}{\text{Wskaźnik obrotu należności w razach}}$	41,0	46,8	5,8
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach $\frac{\text{Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów}}{\text{Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług minus VAT}}$	11,1	9,7	1,4
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach $\frac{\text{Liczba dni w okresie (365)}}{\text{Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach}}$	14,3	19,9	5,6
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI				
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa razem}}$	0,14	0,14	0,00
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi $\frac{\text{Kapitały własne + Rezerwy długoterminowe}}{\text{Aktywa razem}}$	0,85	0,85	0,00

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 sprawozdania.

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:

- Kontynuacja działalności na rynku budownictwa komercyjnego oraz poszukiwanie zleceń przy inwestycjach innych niż powierzchnie handlowe,

- Zwiększenie dochodowości obiektów handlowych zrealizowanych na własny rachunek,
- Rozbudowa banku ziemi i akwizycje projektów deweloperskich,
- Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju.

Kontynuacja działalności na rynku budownictwa komercyjnego oraz poszukiwanie zleceń przy inwestycjach innych niż powierzchnie handlowe

Jednym z głównych celów Emitenta jest utrzymanie osiągniętej pozycji na rynku usług budowlanych w zakresie realizacji obiektów handlowych. P.A. NOVA koncentruje się na kompleksowej realizacji tego typu obiektów, obejmujących galerie handlowe oraz obiekty handlu wielkopowierzchniowego, poprzez zacieśnianie współpracy z czołowymi sieciami handlowymi działającymi na rynku krajowym. Emitent zamierza kontynuować realizację obiektów budowlanych 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.

Poza obiektami handlowymi Emitent aktywnie poszukuje zleceń na realizację obiektów innego typu (hale produkcyjne). Efektem tych działań było pozyskanie kontraktów na realizację hal przemysłowych.

Zwiększenie dochodowości obiektów handlowych zrealizowanych na własny rachunek

Emitent zrealizował 7 obiektów handlowych na własny rachunek (włączając w to obiekty zrealizowane za pośrednictwem spółek celowych), koncentrując się na budowie galerii i parków handlowych w miejscowościach liczących około 20-100 tys. mieszkańców, i planuje kolejne realizacje tego typu.

Obiekty realizowane na własny rachunek przeznaczone są 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.

W celu zapewnienia wyższej dochodowości z wynajmu do czasu odsprzedaży w strukturze organizacyjnej Emitenta wyodrębniono Dział Zarządzania Nieruchomościami, który następnie został przeniesiony do spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o., której Emitent jest jedynym udziałowcem.

Rozbudowa banku ziemi i akwizycje projektów deweloperskich

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.

Rozbudowa 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. aż do ubiegłego roku nie były dzielone, lecz sukcesywnie przekazywane na zwiększenie kapitałów zapasowego i rezerwowego. W dniu 26.06.2012 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o przeznaczeniu części zysku za rok obrotowy 2011 na wypłatę dywidendy w wysokości 4.991 tys. zł czyli poniżej 5% zysków zatrzymanych P.A. NOVA S.A. Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom w dniu 25.09.2012 r.

Sytuacja finansowa uległa 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 10.557 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,11 % kapitału zakładowego i daje 10.557 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.) 22.482 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,2248% kapitału zakładowego i 0,1583% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

2.2.6. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)

Na dzień 31.12.2012 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania P.A. NOVA S.A. nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów, za wyjątkiem spółek zależnych opisanych w pkt. 1.2 sprawozdania (obiekty w Chorzowie, Przemyśle, Kluczborku i Kędzierzynie Koźlu) oraz nieruchomości funkcjonujących w ramach Spółki (obiekty w Raciborzu, Andrychowie i w Stalowej Woli).

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 19/1307/2012 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, z wyjątkiem następujących zasad:

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:

Przy określaniu wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki są stosowane obowiązujące przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut Spółki, Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Zgodnie z obowiązującym statutem Spółki wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie Spółki na podstawie uchwały. Ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Zasada I. pkt. 12:

Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku Walnego Zgromadzenia, poza miejscem odbywania Walnego Zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

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 oraz przepisy KSH 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:

W Spółce nie jest rejestrowany szczegółowy zapis przebiegu obrad WZA.
Z przebiegu obrad WZA jest sporządzany protokół w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 421 KSH.

Zasada II. pkt. 1. ppkt. 9a:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

(...)

9a) zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, w formie audio lub video,

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

W ocenie Emitenta dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych Walnych Zgromadzeń zapewnia w sposób wystarczający transparentność Spółki.

Z przebiegu obrad WZA jest sporządzany protokół w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 421 KSH

Inwestorzy mają możliwość zapoznania się z podjętymi uchwałami, gdyż są one przekazywane w formie raportów bieżących i zamieszczane na stronie internetowej Spółki.

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.

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 oraz przepisy KSH 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 31.12.2012 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:

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfelu zamówień Grupy Emitenta;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od odbiorców;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców;
- Ryzyko braku możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów;
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymywaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko związane z sezonowością prowadzenia prac budowlanych;
- Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych założonych przez Grupę Emitenta;
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem 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 reperywatyzyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., 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, Przemyśle, Kluczborku i Kędzierzynie-Koźlu);
- 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 2012 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności kształtowały się następująco:

Rodzaj działalności	rok 2012 (w tys. zł)	rok 2011 (w tys. zł)
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i budowlano-deweloperskich	241 307	162 750
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	237	2 891
Przychody z najmu nieruchomości	2 918	2 098
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	1 701	1079
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	(268)	2

Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	10 785	5 724
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	0	6 200
Razem przychody ze sprzedaży	256 679	180 744

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 2012 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich Spółki były: KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, TESCO Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 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 2012 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 2012 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki były następujące firmy:

- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- PPUH POLONEZ PLUS Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak, Osiny,
- Gliwickie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego S.A. z siedzibą w Gliwicach,
- REFIT Sp. z o.o. z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim,
- Poburski Dachtechnik Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu,
- REM-MAR R. i M. Piotrowscy Sp. j. z siedzibą w Warszawie,
- FHU WEKTOR Mirosław Brych, Żory,
- DAAS Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Gdańsku.

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

- Tech Data Polska Sp. z o.o.,
- Koncern IBM.

3.4. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Na wyniki 2012 r. (przychody, koszty i wynik finansowy) najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia/czynniki:

1. Rozliczenie 9 kontraktów deweloperskich/budowlanych dla sieci handlowych oraz 2 kontraktów dla spółek zależnych.
2. Prowadzenie robót budowlanych na rzecz spółek zależnych i zakończenie realizacji jako generalny wykonawca obiektów handlowych w Kędzierzynie Koźlu (powierzchnia użytkowa około 51 tys. m²) i Kluczborku (powierzchnia użytkowa około 12 tys. m²).

3. Osiągnięcie przychodów finansowych, głównie z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
4. Ponoszenie kosztów finansowych z tytułu korzystania z kredytu w rachunku bieżącym.

3.4.1 Istotne dokonania Spółki w ramach działalności inwestycyjnej

Inwestycje w obiekty komercyjne oraz pod inne rodzaje działalności

Grupa zakończyła inwestycję polegającą na budowie galerii handlowej w Kluczborku (Galeria Miodowa). W obiekcie znajduje się ponad 10 tys. m² powierzchni najmu. Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 24.08.2012 r.

Ponadto w dniu 28.09.2012 r. nastąpiło otwarcie kolejnej inwestycji - galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie Koźlu. W obiekcie znajduje się ponad 22 tys. m² powierzchni najmu.

Emitent angażował w wyżej wymienione inwestycje również środki finansowe niezbędne na zapewnienie wkładu własnego umożliwiającego rozpoczęcie współfinansowania inwestycji przez banki. Realizacja inwestycji odbyła się za pośrednictwem spółek celowych:

- 1) Galeria Kluczbork Sp. z o.o.
- 2) Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

Emitent planuje także realizację obiektu handlowego w Jaworznie. Realizacja odbędzie się za pośrednictwem spółki celowej Galeria GALENA Sp. z o.o. (dawniej GC. NOVA Sp. z o.o.). W styczniu 2012 roku P.A. NOVA S.A. odkupiła od GC INVESTMENT S.A. pakiet udziałów spółki GC. NOVA Sp. z o.o., obejmując tym samym 100% udziałów tej spółki. Umożliwi to samodzielną realizację tego projektu. Otwarcie obiektu zaplanowano na rok 2015. Galeria handlowa powstanie w śródmieściu Jaworzna, naprzeciw Hali Widowiskowo-Sportowej przy ulicy Rzemieślniczej, Kolejowej oraz Grunwaldzkiej. Będzie to galeria o łącznej powierzchni najmu ponad 40 tys. m². W obiekcie planowane jest 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 2012 roku sfinansowano w całości lub części nabycie 7 tego typu nieruchomości.

Emitent dostrzegł także rosnące zainteresowanie inwestorów w zakresie realizacji obiektów przemysłowych. W związku z tym P.A. NOVA S.A. podjęła współpracę z firmą Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. Współpraca będzie polegać na zrealizowaniu i wynajmie nowej siedziby dla tej spółki. Na cele realizacji tej inwestycji P.A. NOVA S.A. założyła spółkę celową pod nazwą P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., w której objęła 100% udziałów. W celu pozyskania nieruchomości pod tą inwestycję P.A. NOVA S.A. w konsorcjum ze spółką Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. przystąpiła do przetargu organizowanego przez Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną S.A. na zakup nieruchomości zlokalizowanych w Rybniku. Podpisanie umowy sprzedaży jest planowane na drugą połowę lutego 2013 r.

Inwestycje w środki trwałe

W I połowie 2012 roku przeprowadzono adaptację poprzedniej siedziby Spółki w Gliwicach przy ul. Grodowej 11. W wyniku przeprowadzonych prac uzyskano około 500 m² powierzchni biurowej. Zaadaptowane pomieszczenia zostały przeznaczone na działalność działu informatycznego Emitenta.

3.4.2 Istotne dokonania Spółki w ramach działalności finansowej

- 1) 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 realizacją inwestycji – budowa 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 Polskim S.A. a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
Informacje o emisji obligacji zostały przekazane do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 33/2011.
- 2) Podkarpacki Bank Spółdzielczy z siedzibą w Sanoku podwyższył Spółce limit kredytu obrotowego w rachunku bieżącym do kwoty 30.000.000,00 zł na podstawie aneksu nr 2 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, otrzymanym w dniu 16.05.2012 r.
Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 25.04.2013 r.
Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku.
- 3) W dniu 26.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. podjęło uchwałę o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2011 oraz w sprawie ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy.
Zgodnie z treścią w/w uchwały:
 - dywidenda ma charakter pieniężny;
 - wysokość dywidendy została ustalona na kwotę 4.991.482,50 zł a dywidenda przypadająca na jedną akcję wynosi 50 groszy (dywidenda nie przysługuje akcjom własnym posiadanym przez Spółkę);
 - liczba akcji objętych dywidendą wynosi 9.982.965 akcji;
 - dzień dywidendy został ustalony na dzień 15.07.2012 r.;
 - termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 25.09.2012 r.
- 4) W 2012 roku Emitent udzielił pożyczek na rzecz spółek zależnych w wysokości 17.871.323,16 zł. Pożyczki były wykorzystane na prowadzenie bieżącej działalności oraz realizację inwestycji.
- 5) Spółki zależne w roku 2012 dokonały spłaty pożyczek w łącznej wysokości 38.870.000,00 zł.

3.4.3 Istotne zdarzenia opisane w raportach bieżących

Ponadto ważniejsze zdarzenia w działalności Spółki w 2012 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały dodatkowo opisane w publikowanych raportach bieżących:

1. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 2/2012)

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.

2. Objęcie kontroli nad Spółką GC.NOVA Sp. z o.o. (raport bieżący nr 5/2012)

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.

3. Nabycie obligacji (raport bieżący nr 8/2012)

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 Polskim S.A. a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (o której Emitent poinformował raportem bieżącym nr 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.

4. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 13/2012)

W dniu 02.03.2012 r. została zawarta przedwstępna umowy 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 30.06.2013 r. Wartość umowy wynosi 38.150.000,00 złotych netto.

5. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 15/2012)

W dniu 26.04.2012 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. 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 28.504.818,00 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 16.12.2011 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 przebudowie obiektu handlowo-usługowego. 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 8.191.521,00 zł.

6. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 16/2012)

W dniu 16.05.2012 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał podpisany egzemplarz aneksu nr 2 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, zawartego pomiędzy Emitentem (Kredytobiorcą) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank).

W ramach zawartej umowy wraz z aneksami Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 30.000.000,00 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, wartość udzielonego kredytu na podstawie aneksu nr 2 z dn. 27.04.2012 r. wynosi 4.400.000,00 zł). Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 25.04.2013 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku.

7. Zawarcie umowy znaczącej oraz ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy kredytowej (raport bieżący nr 18/2012)

W dniu 01.06.2012 r. spółka zależna Emitenta – Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) zawarła z BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu. Zawarcie w/w umowy jest związane z współfinansowaniem budowy galerii handlowej Galeria Miodowa w Kluczborku.

W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące kredyty:

- a) Kredyt Inwestycyjny, stanowiący nieodnawialny kredyt inwestycyjny do kwoty nie większej niż 7.000.000,00 EUR i nie większy niż 70% Kosztów Projektu;
- b) Kredyt Rewolwingowy, stanowiący odnawialny kredyt obrotowy do kwoty 4.000.000,00 PLN,

co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Inwestycyjnego w Okresie Spłaty w miesięcznych quasi-równych ratach kapitałowo-odsetkowych ustalonych w oparciu o 17-letni okres spłaty, z uwzględnieniem raty

balonowej (w maksymalnej wysokości 80% kwoty Kredytu Inwestycyjnego), nie później niż w dniu 30 września 2017 r.

Kredytobiorca dokona spłaty całości zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Rewolwingowego najpóźniej w Dniu Ostatecznej Spłaty w odniesieniu do Kredytu Rewolwingowego ze środków zgromadzonych na Rachunku Zwrotu VAT tj. w dniu 31 grudnia 2012 r.

8. Wybór biegłego rewidenta (raport bieżący nr 19/2012)

Rada Nadzorcza Spółki dokonała w dniu 05.06.2012 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Sosnowcu, ul. Kilińskiego 54/III/3 oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2012 r.;
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2012 r.;
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2012;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2012.

Stosowne umowy mają zostać zawarte na okres niezbędny do dokonania czynności objętych umową.

9. Podjęcie uchwały WZA o wypłacie dywidendy (raport bieżący nr 21/2012)

W dniu 26.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. podjęło uchwałę o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2011 oraz w sprawie ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy.

Zgodnie z treścią w/w uchwały:

- dywidenda ma charakter pieniężny;
- wysokość dywidendy została ustalona na kwotę 4.991.482,50 zł, a dywidenda przypadająca na jedną akcję wynosi 50 groszy (dywidenda nie przysługuje akcjom własnym posiadanym przez Spółkę);
- liczba akcji objętych dywidendą wynosi 9.982.965 akcji;
- dzień dywidendy został ustalony na dzień 15.07.2012 r.;
- termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 25.09.2012 r.

10. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 23/2012)

W dniu 25.07.2012 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna warunkowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako „Zobowiązującą się kupić spółką” a SELGROS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jako „Zobowiązującą się sprzedać spółką”. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której SELGROS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu sprzeda spółce P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich.

Jako warunki do zawarcia umowy sprzedaży strony zastrzegły:

- a) dokonanie stosownych wpisów w księgach wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży;
- b) uzyskanie uzgodnienia układu komunikacyjnego dla wszystkich relacji skrajnych;
- c) uzyskania opinii rzeczoznawcy z przeprowadzonego studium z zakresu ochrony środowiska i geologii, z którego będzie wynikać, że nieruchomości gruntowe będące przedmiotem umowy nie są zanieczyszczone substancjami szkodliwymi dla zdrowia i środowiska, które zgodnie z polskim prawem podlegają usunięciu oraz iż nieruchomości te nie stanowią zagrożenia dla zdrowia i środowiska – i nie naruszają przepisów z zakresu ochrony środowiska, niezbędnych do prowadzenia planowanej inwestycji.

Zastrzeżone warunki mają charakter zawieszający.

Strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 31.07.2013 r.

Wartość umowy wynosi 30.000.000,00 złotych netto.

11. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 25/2012)

W dniu 31.08.2012 r. została zawarta:

- a) umowa przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającą a NETTO Sp. z o.o. jako Kupującą
- b) umowa o wykonanie inwestycji budowlanej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą a NETTO Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w kontrahentem w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A. i wynosi 30.400.00,00 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 (...)

Umowy o najwyższej wartości stanowią:

- a) umowa o wykonanie inwestycji budowlanej z dnia 29.09.2011 r. r., zawarta w formie pisemnej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą oraz NETTO Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Zamawiający powierzył a Wykonawca przyjął do wykonania całość prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo – usługowego. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę netto 4.350.000,00 zł.

- b) umowa o wykonanie inwestycji budowlanej z dnia 31.08.2012 r. r., zawarta w formie pisemnej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą oraz NETTO Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Zamawiający powierzył a Wykonawca przyjął do wykonania całość prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo – usługowego. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę netto 4.350.000,00 zł.

12. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 35/2012)

W dniu 20.09.2012 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, względnie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym wraz z 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 30.06.2014 r.

Wartość umowy wynosi 34.300.000,00 złotych netto.

Sprzedający zobowiązał się do uiszczenia Kupującemu następujących kar umownych:

- dokonanie przez Sprzedającego sprzecznego z postanowieniami umowy jakiegokolwiek działania względnie czynności prawnej mających za przedmiot nieruchomość opisaną w umowie, lub jej część, względnie oddanie do użytkowania osobom trzecim, także bez tytułu prawnego – kara umowna w wysokości 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych) za każdy wypadek naruszenia;

- niezakończenie, w rozumieniu umowy, w terminie określonym w niniejszej umowie robót budowlanych – kara umowna w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia w zakończeniu;
 - niez uzyskanie w terminie określonym w niniejszej umowie ostatecznej, wykonalnej, niezaskarżalnej przed sądami administracyjnymi, bezterminowej oraz bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu – kara 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia w otrzymaniu;
 - nieprzekazanie Obiektu Kupującemu do odbioru przez Sprzedającego w terminie określonym w umowie – kara umowna w wysokości 1.000,00 zł (jednego tysiąca złotych) za każdy dzień opóźnienia;
 - w przypadku braku uzbrojenia, w tym kompletnego układu komunikacyjnego nieruchomości w terminie lub wadliwości uzbrojenia lub układu komunikacyjnego – kara umowna w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia lub wyłączenia Obiektu z eksploatacji;
 - niewykonanie lub nieterminowe wykonanie któregośkolwiek ze zobowiązań lub terminów opisanych w umowie – kara umowna w wysokości 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy zł) za każdy przypadek naruszenia osobno.
- Strony mogą dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

13. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 41/2012)

W dniu 27 września 2012 r. do siedziby Spółki wpłynął podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako „Generalnym Wykonawcą” a TRW Braking Systems Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako „Inwestorem”.

Przedmiotem umowy jest realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na rozbudowie obiektu budowlanego Inwestora o halę produkcyjno-magazynową wraz z blokiem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą.

Za zrealizowanie zobowiązań wynikających z w/w Umowy Generalny Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości 29.395.000,00 złotych.

Generalny Wykonawca jest zobowiązany do wykonania całości robót oraz uzyskania na rzecz Inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie do dnia 12 kwietnia 2013 r.

Umowa przewiduje kary umowne dla Generalnego Wykonawcy:

- w przypadku opóźnienia w realizacji robót lub opóźnienia w uzyskaniu na rzecz Inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w wysokości 0,5% wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień opóźnienia,
- w przypadku opóźnienia w realizacji robót objętych poszczególnym etapem realizacji zgodnie z harmonogramem realizacji w stosunku do terminów tam wskazanych w wysokości 0,3% wynagrodzenia netto należnego Generalnemu Wykonawcy za wykonanie danego etapu robót, z którego wykonaniem Generalny Wykonawca się opóźnia,
- w przypadku naruszenia przez Generalnego Wykonawcę jakiegokolwiek obowiązku o charakterze niepieniężnym wskazanego w §5 Umowy – w wysokości 1% wynagrodzenia ryczałtowego za każde naruszenie osobno,
- w przypadku niedokonania protokolarnego przejęcia terenu budowy w terminie - w wysokości 0,5% wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień opóźnienia,
- w przypadku opóźnienia w usuwaniu wad i usterek w stosunku do terminu określonego zgodnie z postanowieniami Umowy - w wysokości 0,2% wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień opóźnienia,
- w przypadku odstąpienia od Umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy w wysokości 30 % wynagrodzenia ryczałtowego,

- w przypadku opóźnienia w opracowaniu projektów stanowiących elementy organizacji placu budowy w stosunku do terminu określonego w Umowie – w wysokości 0,1% wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień opóźnienia.

W przypadku gdy szkoda poniesiona przez Inwestora przewyższa zastrzeżoną karę umowną Inwestor jest uprawniony do dochodzenia uzupełniającego odszkodowania na zasadach ogólnych.

14. Ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy kredytowej na nowo objętych udziałach w kapitale zakładowym spółki zależnej (raport bieżący nr 44/2012)

W dniu 03.10.2012 r. do siedziby P.A. NOVA S.A. wpłynęły podpisane egzemplarze umów o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na nowo objętych udziałach w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. na podstawie zawartej w dniu 01.06.2012 r. umowy kredytowej na współfinansowanie budowy galerii handlowej Galeria Miodowa w Kluczborku:

- 1) umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach (Kredyt Inwestycyjny) w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawcą a BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem. Na podstawie przedmiotowej umowy został ustanowiony zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na 62.000 udziałów na rzecz Zastawnika, w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczanej wierzytelności do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość EUR 10.500.000,00 (słownie: dziesięć milionów pięćset tysięcy 00/100 euro).

Strony ustalają, że do czasu wpisu Zastawu Rejestrowego Kredyt Inwestycyjny do rejestru zastawów, w celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Zastawnika zastaw finansowy na Udziałach, stosownie do art. 5 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Zastaw Finansowy Kredyt Inwestycyjny jest skuteczny od chwili zawarcia niniejszej Umowy i powiadomienia Spółki o jego ustanowieniu, a wygasa z chwilą wpisu Zastawu Rejestrowego Kredyt Inwestycyjny, do rejestru zastawów, lecz nie później niż z upływem Okresu Zabezpieczenia, a w żadnym wypadku nie później niż dnia 30 września 2020 roku;

- 2) umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach (Kredyt Rewolwingowy) w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawcą a BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem. Na podstawie przedmiotowej umowy został ustanowiony zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na nowo objętych 62.000 udziałów na rzecz Zastawnika, w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczanej wierzytelności do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość PLN 6.000.000,00 (słownie: sześć milionów 00/100 złotych).

Strony ustalają, że do czasu wpisu Zastawu Rejestrowego Kredyt Rewolwingowy do rejestru zastawów, w celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności Zastawca ustanawia na rzecz Zastawnika zastaw finansowy na Udziałach, stosownie do art. 5 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Zastaw Finansowy Kredyt Rewolwingowy jest skuteczny od chwili zawarcia niniejszej Umowy i powiadomienia Spółki o jego ustanowieniu, a wygasa z chwilą wpisu Zastawu Rejestrowego Kredyt Rewolwingowy, do rejestru zastawów, lecz nie później niż z upływem Okresu Zabezpieczenia, a w żadnym wypadku nie później niż dnia 31 grudnia 2015 roku.

Zawarcie w/w umów nastąpiło w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. do kwoty 3.150.000,00 zł, a więc o kwotę 3.100.000,00 zł

poprzez utworzenie 62.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. tj. 63.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział posiada na dzień dzisiejszy Emitent.

15. Rezygnacja członka Rady Nadzorczej (raport bieżący nr 45/2012)

W dniu 18 października 2012 r. do siedziby Spółki wpłynęło pismo o rezygnacji Pana Roberta Bednarskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A. z dniem 17 października 2012 r.

Pan Robert Bednarski nie podał powodów rezygnacji.

16. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 1/2013)

W dniu 15.01.2013 r. została zawarta Umowa najmu pomiędzy spółką zależną Emitenta P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Gliwicach jako Wynajmującym a Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku jako Najemcą.

Przedmiotem najmu jest nieruchomości gruntowa wraz z budynkiem i infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowana w Rybniku przy ul. Strefowej.

Umowa jest zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Wynajmującego od P.A. NOVA S.A. prawa własności nieruchomości gruntowej.

Umowa najmu jest zawarta na okres 15 lat od rozpoczęcia okresu najmu.

Wynajmujący jest zobowiązany do wybudowania Przedmiotu najmu obejmującego halę przemysłowo-magazynową wraz z kompleksem administracyjno-biurowym oraz do jego przekazania nie później niż w dniu 1 grudnia 2013 roku.

Szacunkowa wartość czynszu za cały okres obowiązywania Umowy wynosi ok. 10.598 tys. EUR, co według średniego kursu euro, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień wystąpienia zdarzenia, tj. 15 stycznia 2013 r., stanowi równowartość 43.611.829,80 PLN.

Wynajmujący zapłaci następujące kary umowne:

- w wysokości 5.000.000,00 PLN w przypadku naruszenia zakazu zbycia Przedmiotu Najmu w całości lub w części na rzecz osoby trzeciej przed jego wydaniem Najemcy; Najemca może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość tej kary umownej.

17. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 2/2013)

W dniu 28.01.2013 r. została zawarta umowa sprzedaży 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.

W związku z zawarciem w/w umowy sprzedaży wartość umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w kontrahentem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - wynosi 45.981.063,71 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 (...), tzn. przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A.

Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa sprzedaży z dnia 28.01.2013 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.

Zawarcie przedmiotowej umowy jest następstwem wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20.10.2011 r. (raport bieżący nr 35/2011), zgodnie z którą strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia 28.02.2013 r.

Przedmiotem w/w umowy jest sprzedaż prawa własności nieruchomości zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym i towarzyszącą infrastrukturą za cenę netto 23.033.929,78 zł powiększoną o podatek od towarów i usług.

Sprzedający jest zobowiązany do uiszczenia Kupującemu kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł za dokonanie przez Sprzedającego jakiegokolwiek działania względnie czynności prawnej mających za przedmiot przedmiotową nieruchomość, lub jej część, względnie oddanie do użytkowania osobom trzecim, także bez tytułu prawnego – za każdy wypadek naruszenia.

Sprzedający udzielił Kupującemu rękojmi i gwarancji jakości dotyczącej budynku i infrastruktury wewnętrznej.

Wydanie przedmiotowej nieruchomości Kupującemu w posiadanie samoistne nastąpiło z chwilą zawarcia niniejszej umowy.

18. Odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży (raport bieżący nr 5/2013)

W dniu 04.02.2013 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. powziął informację, że Spółka SELGROS Sp. z o.o. nie przyjęła złożonej przez Emitenta oferty zmiany umowy, wobec czego na skutek oświadczenia Emitenta złożonego dnia 21.01.2013 r., z dniem 31.01.2013r. nastąpiło odstąpienie od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży zawartej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako „Zobowiązującą się kupić spółkę” a SELGROS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu jako „Zobowiązującą się sprzedać spółkę”. O zawarciu w/w umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 23/2012 z dnia 26.07.2012 r. Przedmiotem w/w umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której SELGROS Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu sprzeda spółce P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich. Odstąpienie od Umowy nastąpiło zgodnie z jej warunkami, w związku z niemożnością spełnienia się jednej z przesłanek warunkujących podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Zgodnie z zawartą umową odstąpienie w powyższym terminie nie pociąga za sobą żadnych konsekwencji finansowych.

3.4.4 Oferta publiczna

W roku 2012 roku nie przeprowadzono oferty publicznej.

3.4.5 Istotne niepowodzenia w 2012 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. 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. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 34.000.000,00 zł (680.000 udziałów po 50,00 zł każdy udział). Przedmiotem działalności Spółki jest wynajem powierzchni handlowych w Galerii Sanowa w Przemyśle, której Spółka jest właścicielem. 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. 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 50,00 zł 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, a następnie wynajmu powierzchni handlowej.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000378414.

P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (dawniej: 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.

W dniu 20.06.2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Galeria Gorlice Sp. z o.o., które podjęło między innymi uchwałę o zmianie przedmiotu działalności (spółka będzie prowadzić działalność polegającą na zarządzaniu obiektami komercyjnymi) oraz o zmianie nazwy spółki na P.A. NOVA Management Sp. z o.o. Powyższe zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w dniu 23.08.2012 r.

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 3.150.000,00 zł i dzieli się na 63000 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, a następnie wynajmu powierzchni handlowej.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000387754.

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.

P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

W dniu 11.01.2013 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego 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 P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku, a następnie wynajmu powierzchni usługowej.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem KRS 0000448613 w dniu 30.01.2013 r.

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

W 2012 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 31.12.2012 r.: 25.000.000,00 zł

W 2012 r. nie udzielano pożyczek, nie spłacono żadnych pożyczek.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 4.167.178,01 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2012 r.: 4.230.000,00 zł

W 2012 r. nie udzielano pożyczek, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 286.197,17 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2012 r.: 1.680.000,00 zł

W 2012 r. udzielono pożyczek w wysokości 130.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 109.064,37 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2012 r.: 700.000,00 zł

W 2012 r. udzielono pożyczek w wysokości 190.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 43.981,44 zł.

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

W celu wniesienia wkład własnego w realizację 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. Pożyczka została spłacona w całości ze środków pozyskanych przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z emisji obligacji, które w dniu 03.02.2012 r. nabyła P.A. NOVA S.A. Obligacje zostały nabyte 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 08.07.2011 roku oraz dopłatę kwoty 56,53 zł.

Źródłem finansowania nabytych obligacji są środki własne P.A. NOVA. Data wykupu obligacji została wyznaczona na dzień 31.12.2024 r.

Ponadto dodatkowo na finansowanie inwestycji w 2012 r. udzielono pożyczek w wysokości 6.236.323,16 zł.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2012 r.: 7.236.323,16 zł.

Wartość wyemitowanych obligacji: 35.194.000,00 zł.

Naliczone odsetki od pożyczek na dzień 31.12.2012 r.: 212.693,73 zł.

Naliczone odsetki od obligacji na dzień 31.12.2012 r.: 2.175.341,14 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 31.12.2012 r.: 15.745.000,00 zł.

W 2012 r. udzielono pożyczek w wysokości 5.395.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 1.650.000,00 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 1.140.508,59 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2012 r.: 9.150.000,00 zł.

W 2012 r. udzielono pożyczek w wysokości 5.770.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 3.020.000,00 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 602.007,78 zł.

3.7.1.8. Pożyczki dla spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (dawniej: Galeria Gorlice Sp. z o.o.)

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2012 r.: 150.000,00 zł.

W 2012 r. udzielono pożyczek w kwocie 150.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 2.154,45 zł.

3.7.1.9. Pożyczka dla spółki Meblomarket Sp. z o.o.

W dniu 26.09.2012 r. udzielono pożyczki w wysokości 250.000,00 zł firmie Meblomarket Sp. z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze. Zgodnie z umową zwrot pożyczki wraz z odsetkami ma nastąpić do dnia 30.04.2014 r.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2012 r.: 4.211,71 zł.

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

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.

Wartość udzielonych poręczeń na dzień 31.12.2012 r.: 730.000,00 EURO.

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

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 jest 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.

Wartość udzielonych poręczeń na dzień 31.12.2012 r.: 7.200.000,00 zł.

3.7.1.12. Poręczenia dla spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

P.A. NOVA S.A. jako Sponsor spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie:

1) 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 każdorazowych 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.

2) umowę gwarancyjną, na podstawie której 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.

Wartość udzielonych poręczeń na dzień 31.12.2012 r.: 106.400.000,00 zł.

3.7.1.13. Poręczenia dla spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

P.A. NOVA S.A. jako Udziałowiec spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie umowę gwarancyjną, na podstawie której zobowiązała się wobec Banku i Kredytobiorcy, iż w przypadku wystąpienia przekroczenia kosztów realizacji obiektu lub konieczności pokrycia niedoboru środków pieniężnych wymaganych do osiągnięcia przez Kredytobiorcę odpowiednich wskaźników finansowych w trakcie spłaty kredytu, Udziałowiec 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).

W związku z zakończeniem budowy galerii handlowej w Kluczborku na dzień 31.12.2012 r. w mocy pozostało wyłącznie zobowiązanie związane z koniecznością pokrycia niedoboru środków pieniężnych w celu osiągnięcia odpowiednich wskaźników finansowych.

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.

Aktualny limit linii gwarancyjnej wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2012 r. wynosiła 520.000,00 zł.

Gwarancje na dzień 31.12.2012 r. zabezpieczone były hipoteką kaucyjną do sumy najwyższej 520.000,00 zł.

W 2012 r. Bank wydał następujące gwarancje:

- w dniu 14.06.2012 r. do kwoty netto 440.000,00 zł (obiekt TESCO).

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 31.12.2012 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosiła 18.664.416,07 zł.

W 2012 r. Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. udzieliło spółce P.A. NOVA S.A. następujących gwarancji:

- w dniu 20.02.2012 r. do kwoty 5.600.000,00 zł (gwarancja należytego wykonania umowy – budowa galerii handlowej Odrzańskie Ogrody),
- w dniu 10.10.2012 r. do kwoty 2.939.500,00 zł (gwarancja należytego wykonania umowy – budowa hali przemysłowej dla TRW Braking Systems Sp. z o.o.).

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.

W dniu 16.05.2012 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał podpisany egzemplarz aneksu nr 2 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, zawartego pomiędzy Emitentem (Kredytobiorcą) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank). W ramach zawartej umowy wraz z aneksami Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 30.000.000,00 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, wartość udzielonego kredytu na podstawie aneksu nr 2 z dn. 27.04.2012 r. wynosi 4.400.000,00 zł).

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 25.04.2013 r.

3.7.2.4. Gwarancja udzielona przez BRE Bank S.A. spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W dniu 24.07.2012 r. BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie udzielił gwarancji zabezpieczającej zwrot wartości nakładów w kwocie 2.500.000,00 zł, poniesionych zgodnie z Umową zobowiązującą do wybudowania Galerii wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną oraz warunkową umową najmu z firmą TESCO (Polska) Sp. z o.o.

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 sprawozdania 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 Przemyślu 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. zrealizowała inwestycję polegającą na wybudowaniu galerii handlowej o powierzchni najmu 22 tys. 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 obiektu handlowego w Andrychowie o wartości 6.800 tys. zł (oddanie do użytkowania w grudniu 2008 r.).
- 10) Nabycie nieruchomości położonej w Gorlicach o łącznej powierzchni 1,5466 ha za cenę 2,4 mln zł.
- 11) Finansowanie wkładu własnego w spółkach Odrzańskie Ogrody sp. z o.o. i Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wymaganych do pozyskania współfinansowania bankowego.
- 12) Finansowanie bieżących wydatków na budowie obiektu – Galeria Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie – Koźlu. Otwarcie obiektu nastąpiło w dniu 28.09.2012 r.
- 13) Finansowanie budowy parku handlowego w Stalowej Woli – otwarcie nastąpiło w dniu 26.08.2011 r.
- 14) 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 zrealizował budowę galerii handlowej. Otwarcie obiektu nastąpiło w dniu 24.08.2012 r.
- 15) Finansowanie działań, które doprowadziły do pozyskania nieruchomości w Jaworznie, na której planowana jest realizacja galerii handlowej Galena.
- 16) 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

Emitent nie publikował prognoz wyników na rok 2012.

3.10. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE EMITENT PODJĄŁ LUB ZAMIERZA PODJĄĆ W CELU PRZECIWDZIAŁANIA TYM ZAGROŻENIOM

W ocenie Zarządu Spółki zarządzanie zasobami finansowymi prowadzone jest w taki sposób, aby zapewnić bieżącą i przyszłą płynność finansową Spółki, jak również spółek zależnych kontrolowanych przez Emitenta.

W okresie sprawozdawczym Spółka i spółki zależne posiadały pełną zdolność wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań i na obecnym etapie nie przewiduje istotnych zagrożeń, które mogłyby wpłynąć na zwiększenie ryzyka utraty możliwości regulowania zobowiązań wobec pracowników, dostawców usług oraz zobowiązań publiczno-prawnych.

Potwierdzeniem powyższego są dane finansowe zaprezentowane w sprawozdaniach finansowych.

Zarząd ma świadomość zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością, w szczególności ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Ryzyka te i metody ich ograniczania zidentyfikowane i opisane są w sprawozdaniach finansowych: jednostkowym P.A. NOVA S.A. oraz skonsolidowanym Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.

3.11. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

W roku 2012 zostały zrealizowane za pomocą spółek celowych następujące inwestycje: budowa galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu oraz Galerii Miodowa w Kluczborku.

Odrzańskie Ogrody zostały zaplanowane 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). Na pierwszym 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. Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 28.09.2012 roku.

Koncepcja obiektu Galeria Miodowa w Kluczborku polega na połączeniu w jednym obiekcie sklepu spożywczego, galerii handlowej oraz elementów retail parku. Powierzchnia najmu to ok. 10,5 tys. m². Ofertę galerii stanowi w sumie ponad 25 sklepów i supermarket zaprojektowane na jednym poziomie. Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 24.08.2012 roku.

Obecnie Emitent jest 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 2015 roku. Galeria handlowa powstanie w śródmieściu Jaworzna, naprzeciw Hali Widowiskowo-Sportowej, przy ulicy Rzemieślniczej, Kolejowej oraz Grunwaldzkiej. Dwukondygnacyjna galeria o łącznej powierzchni najmu ponad 40 tys. m² pomieści ponad 120 sklepów i punktów usługowych.

W 2013 roku rozpocznie się również budowa parku handlowego w Myszkowie o powierzchni najmu około 1900 m². Otwarcie obiektu planowane jest w III kwartale 2013 r.

Dodatkowo w związku z rosnącym zainteresowaniem inwestorów w zakresie realizacji obiektów przemysłowych P.A. NOVA S.A. podjęła współpracę z firmą Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. Współpraca będzie polegać na zrealizowaniu i wynajmie nowej

siedziby dla tej spółki. Będzie to hala produkcyjno-montażowa z zapleczem socjalno-biurowym o powierzchni ok. 8.000,00 m².

Realizacja wyżej opisanych inwestycji odbędzie się przy współfinansowaniu banków. 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 7 obiektów handlowych na własny rachunek, z których największy stanowi galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu o powierzchni najmu 22 tys. m².

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.

3.12. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY

Czynniki, które w największym stopniu wpłynęły na wyniki z działalności w roku obrotowym zostały wymienione w Punkcie 3.4 Sprawozdania. Nie wystąpiły czynniki i zdarzenia nietypowe dla działalności Emitenta.

3.13. 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);
- plany ekspansji na terenie Polski sieci handlowych;
- 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 2013 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) efektywności działania własnego działu zarządzania wynajmowanymi obiektami handlowymi, którego działania mają doprowadzić do zwiększenia dochodowości wynajmowanych obiektów.

3.14. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania spółką.

3.15. 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 2012 nie zostały zawarte takie umowy.

3.16. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA S.A. ZA 2012 ROK

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2012 rok</i>
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	327 936,00 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	216 076,00 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	204 960,00 zł
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	204 960,00 zł
Jerzy Biel	Członek Rady Nadzorczej	20 496,00 zł
Sławomir Kamiński	Członek Rady Nadzorczej	13 664,00 zł
Miłosz Wolański	Członek Rady Nadzorczej	13 664,00 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	120 764,00 zł
Grzegorz Bobkowski	Członek Rady Nadzorczej	23 259,20 zł
Robert Bednarski	Członek Rady Nadzorczej	6 832,00 zł
Leszek Iwaniec	Członek Rady Nadzorczej	13 664,00 zł

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

Członkowie Zarządu P.A. NOVA S.A. w 2012 roku nie pobierali wynagrodzenia z tytułu funkcji pełnionych w spółkach zależnych.

3.17. 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 31.12.2012 r.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Wartość nominalna akcji w PLN</i>
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:

<i>Udziałowiec</i>	<i>Liczba posiadanych udziałów</i>	<i>Procentowy udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Procentowy udział w liczbie głosów</i>
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%

3.18. 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.

3.19. 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.

3.20. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

3.21. 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”.

3.22. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1) 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:

- 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.

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

Audytory 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 2.000,00 zł 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 6.000,00 zł 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.

2) Rok 2012

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 05.06.2012 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Sosnowcu, ul. Kilińskiego 54/III/3 oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 1) przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2012 r.;
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2012 r.;
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2012;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2012.

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

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.

W dniu 18.06.2012 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z w/w podmiotem:

- umowę nr 27/12/12 o przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.500,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2012 r.

- umowę nr 28/12/12 o przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.000,00 zł netto. Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2012 r.

- umowę nr 29/12/13 o przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2012 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 19.000,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2012 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 15.02.2013 r.

- umowę nr 30/12/13 o przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 8.500,00 zł netto. Badanie skonsolidowanego sprawozdania za 2012 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 08.03.2013 r.

Łącznie z tytułu umów opisanych powyżej, audytorowi przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 40.000,00 zł netto.

Ponadto, w dniu 07.02.2013 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. aneks do umowy nr 29/12/13 z dn. 18.06.2012 r. zmieniający termin zakończenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2012 rok na dzień 02.03.2013 r.

W dniu 18.06.2012 r. ze spółką MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. zostały zawarte przez spółki zależne następujące umowy:

- umowa nr 33/12/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.700,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2012 r.;
- umowa nr 34/12/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2012 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.650,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2012 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 15.02.2013 r.
- umowa nr 31/12/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.700,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2012 r.;
- umowa nr 32/12/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2012 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.650,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2012 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 15.02.2013 r.
- umowa nr 37/12/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Galena Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 4.000,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2012 r.;
- umowa nr 38/12/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Galena Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2012 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.350,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2012 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 15.02.2013 r.
- umowa nr 35/12/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.900,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2012 r.;
- umowa nr 36/12/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2012 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.950,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2012 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 15.02.2013 r.
- umowa nr 68/12/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2012 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.500,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2012 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 08.03.2013 r.
- umowa nr 68/12/12 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.500,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 24.08.2012 r.

Łącznie z tytułu zawartych umów w Grupie Kapitałowej PA NOVA, audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 87.900,00 zł netto.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

<i>Data</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Podpis</i>
2013-02-20	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2013-02-20	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2013-02-20	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2013-02-20	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	