



***INFORMACJA DODATKOWA ORAZ POZOSTAŁE INFORMACJE
DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA
ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU***

SPIS TREŚCI:

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA sporządzone na dzień 30 września 2013 r.

II. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 r.

1. Podstawowe informacje o Emitencie
2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania
3. Informacja o segmentach zgodnie z MSR
4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej P.A. NOVA w III kwartale 2013 r., wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących
5. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
6. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w III kwartale 2013 r.
7. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu
8. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów
9. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw
10. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego
11. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych
12. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych
13. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych
14. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów
15. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki
16. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego
17. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę przez niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości
18. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalenia wartości godziwej - w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej
19. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów
20. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych
21. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej w Grupie dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.
22. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30.09.2013 r., nieujętych w tym Sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA
23. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego (w tys. PLN)

III. Pozostałe informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 r.

1. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
2. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.
3. Stanowisko Zarządu odnośnie zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych
4. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego
5. Informacja na temat zmian w strukturze własności znaczących pakietów akcji, które nastąpiły w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego
6. Zestawienie zmian stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego
7. wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.
8. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.
9. Informacje o udzielaniu przez Emitenta lub przez jednostki od niego zależne poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.
10. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.
11. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

I. Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA sporządzone na dzień 30 września 2013 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartały / 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	3 kwartały / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30	3 kwartały / 2013 okres od 2013-01-01 do 2013-09-30	3 kwartały / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	104 297	108 149	24 697	25 782
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 210	10 767	4 312	2 567
Zysk (strata) brutto	11 591	13 226	2 745	3 153
Zysk (strata) netto	9 296	10 294	2 201	2 454
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	46 396	4 021	10 986	959
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43 275)	(111 682)	(10 247)	(26 624)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 776	110 128	657	26 253
Przepływy pieniężne netto, razem	5 897	2 467	1 396	588
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,93	1,03	0,22	0,31
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,93	1,03	0,22	0,31
	dzień 30.09.2013	dzień 31.12.2012	dzień 30.09.2013	dzień 31.12.2012
Aktywa, razem	566 725	547 993	134 413	134 043
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	294 259	279 897	69 791	68 465
Zobowiązania długoterminowe	195 091	199 999	46 271	48 921
Zobowiązania krótkoterminowe	87 080	64 216	20 653	15 708
Kapitał własny	272 466	268 096	64 622	65 578
Kapitał zakładowy	10 000	10 000	2 372	2 446
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	27,25	26,81	6,46	6,56
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	27,25	26,81	6,46	6,56
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	-	-	-	-

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

W okresie sprawozdawczym nastąpił spadek przychodów w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 3,6% przy jednoczesnym spadku zysku ze sprzedaży o 19% i spadku zysku netto o 10,7%.

Wzrost marży brutto spowodowany jest zmianą struktury sprzedaży i wzrostem przychodów z najmu nieruchomości inwestycyjnych. Segment ten zapewnia wyższe marże brutto, natomiast generuje koszty finansowe w związku z obsługą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na współfinansowanie wynajmowanych nieruchomości.

Zysk brutto w analogicznym okresie roku poprzedniego był wyższy z uwagi na jednorazową transakcję objęcia kontroli nad spółką współzależną, która miała miejsce w styczniu 2012 roku i przyniosła łączny zysk brutto w wysokości ponad 3,9 mln zł.

Koszty finansowe były wyższe w porównaniu do okresu porównawczego w związku z obsługą kredytów zaciągniętych na realizację dwóch obiektów zrealizowanych na własny rachunek, oddanych do użytkowania w 3 kwartale 2012r.

II. INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2013 R.

1. Podstawowe informacje o Emitencie

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

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

Dynamiczny rozwój spółki rozpoczął się w roku 1994, kiedy to P.A. NOVA została głównym partnerem i wykonawcą stacji paliw dla koncernu DEA. Współpraca z DEA trwała do roku 2001, tj. do momentu wycofania się koncernu z rynku polskiego. W okresie 7 lat współpracy 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 PA NOVA realizuje również obiekty użyteczności publicznej dla instytucji państwowych oraz dla odbiorców indywidualnych. Ponadto w 2012 roku w wyniku rosnącego zainteresowania inwestorów realizacją obiektów przemysłowych P.A. NOVA S.A. nawiązała współpracę z firmą TRW Braking Systems Sp. z o.o. (budowa hali przemysłowej, zakończona w kwietniu 2013 r.) oraz Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. (budowa hali produkcyjno-montażowej - w trakcie realizacji, planowane zakończenie budowy w marcu 2013 r.). Ponadto obecnie są również realizowane prace przy budowie hali magazynowo-montażowej wraz z suwnicą dla spółki AUTROBOT Strefa Sp. z o.o. w Gliwicach. Termin zakończenia tej inwestycji planowany jest na luty 2014 roku.

Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie w zakresie działalności budowlanej i deweloperskiej, spółka P.A. NOVA S.A. od 2007 roku 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. Początkowo realizacja wspomnianych przedsięwzięć odbywała się przy współpracy firm specjalizujących się w komercjalizacji powierzchni handlowych oraz zarządzaniu tego typu obiektami. W 2011 roku wyodrębniono 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

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 22 tys. m² powierzchni najmu)
- 5) park handlowy w Stalowej Woli (2,7 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w 2011 r.
- 6) galerię handlową Miodowa w Kluczborku (10,5 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 24.08.2012 r.
- 7) galerię handlową Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu (22 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 28.09.2012 r.
- 8) park handlowy w Myszkowie (2 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 19.09.2013 r.

Łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na dzień 30.09.2013 r. wynosiła 65.300 m².

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.

Po realizacji tego obiektu łączna powierzchnia najmu obiektów handlowych wyniesie ponad 100 tys. m².

Kolejne lokalizacje są na etapie planowania.

2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania

Skonsolidowany raport kwartalny P.A.NOVA S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r. zawiera:

- a. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. na dzień 30.09.2013 r. oraz na koniec okresów porównawczych tj. 30.06.2013r., 31.12.2012 r., 30.09.2012 r.
- b. skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (rachunek zysków i strat) Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. oraz od 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r. jak również za okresy porównawcze poprzedniego roku tj. od 01.01.2012 r. do 30.09.2012 r. oraz od 01.07.2012 r. do 30.09.2012 r.
- c. skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. oraz od 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r.; za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r., jak również za okres porównawczy od 01.01.2012 do 30.09.2012 r.
- d. skonsolidowaną informację dodatkową oraz inne informacje o zakresie określonym w RMF z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (...).
- e. kwartalną informację finansową, zgodnie z zapisami RMF z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (...).

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne historyczne informacje finansowe sporządzone zostały zgodnie z przyjętymi i stosowanymi przez Spółkę zasadami rachunkowości opartymi o zasady wynikające z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Dzień przejścia na sprawozdawczość zgodną z MSR/MSSF został ustalony na dzień 1 stycznia 2006 r.

Przedstawione wybrane dane finansowe z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów bilansu przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EURO z dnia 30.09.2013 r. równy 4,2163 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2012 r. równy 4,0882 PLN;
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku 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 trzy kwartały 2013 r. wynosi 4,2231 PLN, a za trzy kwartały 2012 r. 4,1948 PLN.

Przyjęte zasady rachunkowości

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o **Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej**. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 1 oraz MSR 27 i przestrzegano w nim tych samych zasad (polityki) rachunkowości oraz metod obliczeniowych, co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego. Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Grupę przedstawione zostały poniżej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem finansowym sporządzanym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” na MSR/MSSF przyjęto datę 1 stycznia 2006 roku. Wobec powyższego dane historyczne zostały również przekształcone do zasad właściwych dla sporządzania sprawozdań zgodnie z MSR/MSSF.

Przy przekształcaniu bilansu otwarcia (na 1 stycznia 2006 r.) zastosowano zwolnienie ze stosowania pozostałych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej numer 1 (MSSF 1) w części „Wartość godziwa lub przeszacowanie do zakładanego kosztu”. Wartość posiadanych rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych została wykazana na dzień 1 stycznia 2006 r. według wartości godziwej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych, co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące między podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji konsolidacyjnej.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są odrębnie od kapitału własnego Grupy.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano eliminacji wszystkich sald istniejących na dzień sporządzenia sprawozdania pomiędzy jednostkami grupy, natomiast wszelkie przychody i koszty poniesione wzajemnie przez jednostki z Grupy do dnia 27 czerwca 2008 r. nie podlegają eliminacjom konsolidacyjnym, z uwagi na fakt, że przed tą datą nie istniała grupa kapitałowa.

Połączenia jednostek gospodarczych, wartość firmy

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca połączenie jednostek gospodarczych.

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się

zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia. Za przejęcie przyjmuje się również objęcie kontroli nad jednostką wykazywaną w sprawozdaniu finansowym jako jednostka zależna.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

Aktywa trwale i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży produktów oraz usług wykazywane są w wartościach netto (bez podatku od towarów i usług) wynikających z transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem upustów i rabatów.

W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych przychody ustalane są metodą „zysku zerowego” tj. do wysokości poniesionych w związku z danym kontraktem kosztów.

Koszty sprzedanych produktów i usług ujmowane są współmiernie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych produktów, towarów i innych składników wycenionych po koszcie wytworzenia lub w cenach nabycia. Do kosztów tych zalicza się bezpośrednio koszty realizacji kontraktów, jak również koszty ogólne funkcjonowania komórek produkcyjnych i pomocniczych bezpośrednio biorących udział w wytwarzaniu produktów.

Koszty sprzedaży obejmują koszty sprzedaży działu informatycznego. Ponieważ nie jest możliwe bezpośrednie przypisanie poszczególnych kosztów kosztom sprzedaży przyjęto zasadę, według której 50% kosztów funkcjonowania działu kwalifikuje się jako koszty sprzedaży.

Koszty ogólnego zarządu stanowią koszty ogólne funkcjonowania Grupy, a w szczególności: koszty zarządu oraz koszty działów pracujących na potrzeby całej Grupy.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują przychody i koszty nie związane bezpośrednio ze zwykłą działalnością jednostki i stanowią głównie: wynik na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, darowizny, skutki aktualizacji wartości aktywów niefinansowych.

Przychody finansowe obejmują głównie przypadające na okres sprawozdawczy odsetki, różnice kursowe.

Koszty finansowe obejmują głównie przypadające na bieżący okres koszty z tytułu: zapłaconych odsetek, odsetek od kredytów, różnic kursowych, obniżenia wartości aktywów finansowych.

Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku stanowią podatek dochodowy od osób prawnych będący zobowiązaniem wobec budżetu (część bieżąca) oraz rezerwy lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, spowodowane przejściowymi różnicami między wykazywaną wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową (część odroczone).

Podatek bieżący obliczany jest według zasad określonych odrębnymi przepisami (Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych), tj. przy naliczaniu podatku dochodowego nie mają zastosowania przepisy, na podstawie których sporządzane jest niniejsze sprawozdanie finansowe.

Wycena aktywów i pasywów

Wartości niematerialne.

Wartości niematerialne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów pozyskania po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość firmy stanowiąca nadwyżkę ceny nabycia nad wartością netto nabytych aktywów poddawana jest corocznie testowi na utratę wartości.

Rzeczowe składniki majątku trwałego wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego. Wartość rzeczowych składników majątku trwałego powiększa się o koszty kredytów bezpośrednio związanych z finansowaniem poszczególnych składników majątku trwałego.

Nieruchomości, które stanowiły rzeczowe składniki majątku trwałego w dniu „przejścia na MSR/MSSF” zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

Należności długoterminowe wycenia się według wartości nominalnej. W pozycji tej Grupa wykazuje depozyty złożone na rachunkach bankowych, stanowiące zabezpieczenie wydanych gwarancji bankowych, które na okres, w którym stanowią zabezpieczenie wydanych gwarancji stanowią własność banków. Zasada wyceny w wartości nominalnej, nie uwzględniającej zmiany wartości pieniądza w czasie wynika z faktu, że z tytułu lokowania depozytów w bankach, Grupa systematycznie otrzymuje odsetki od tych należności.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego, za wyjątkiem obiektów handlowych wybudowanych w celu odsprzedaży. Do czasu odsprzedaży Grupa osiąga pożytki z czynszów. Grupa wycenia te obiekty według wartości godziwej – na dzień sprawozdawczy obiektem wycenianym według tego modelu były Galeria Sanowa, stanowiąca własność spółki zależnej San Development Sp. z o.o., Galeria Odrzańskie Ogrody, stanowiąca własność spółki zależnej Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. oraz Galeria Miodowa, stanowiąca własność spółki zależnej Galeria Kluczbork Sp. z o.o. - przy czym na dzień sprawozdawczy, z uwagi na krótki okres istnienia ww. obiektów oraz niepełny wynajem za wartość godziwą uznano wartość wytworzenia.

Jednocześnie Zarząd P.A. NOVA wskazuje, iż rozważy dokonanie pierwszej przeceny ww. obiektów do wartości godziwej w momencie kiedy zakres danych finansowych z działalności ww. obiektów będzie wystarczający, a warunki rynkowe stabilne.

Nieruchomości inwestycyjne, które stanowiły składniki majątku Spółki w dniu „przejścia na MSR/MSSF”, zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, które nie podlegają konsolidacji wycenia się zgodnie z MSR39 – według ceny nabycia.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty. W zależności od terminu wymagalności należności wykazywane są jako krótkoterminowe (do 12 miesięcy od dnia bilansowego) lub długoterminowe (powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego). W celu urealnienia wartości należności pomniejszone są o odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

Należności z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część z należności za wykonane usługi zatrzymana przez odbiorców na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, jednak ponieważ w praktyce należności z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe, Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego należności z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako aktywa krótkoterminowe.

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych) zgodnie z MSR 11. Do wyceny kontraktów budowlanych Grupa stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Grupy dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu wraz z uzasadnieniem.

Na równi z kontraktami budowlanymi traktowane są kontrakty obejmujące w ramach zlecenia również pozyskanie nieruchomości gruntowej (kontrakty deweloperskie), jeżeli są one realizowane na konkretne zlecenie i pod stałym nadzorem inwestora.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli istotne koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości nominalnej, wynikającej ze Statutu Jednostki dominującej, zgodnej z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Pozostałe kapitały to:

1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia

2) Kapitał stanowiący nadwyżkę ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji serii D oraz E

3) Zyski zatrzymane, na które składają się przede wszystkim nie podzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczane na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały wskutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006, 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów operacyjnych, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły: odroczonego podatku dochodowego, rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy na świadczenia emerytalne.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne tworzone są na podstawie szacunków opartych na najlepszej wiedzy Zarządu i osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację kontraktów budowlanych. Rezerwy na naprawy gwarancyjne zalicza się do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów.

Zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty. Koszty finansowania zewnętrznego (prowizje, odsetki, różnice kursowe) zaciągniętego w związku ze współfinansowaniem nakładów na realizację majątku trwałego, do czasu oddania danego składnika majątkowego do użytkowania są kapitalizowane i odnoszone na wartość tych składników majątku trwałego.

Grupa przyjęła zasadę, że kredyty przeznaczone na współfinansowanie celowych przedsięwzięć jakimi są realizacje obiektów handlowych – zaciągane są w walutach takich samych, w jakich zawierana jest większość umów najmu dla poszczególnych obiektów. Działanie takie ma na celu zabezpieczenie wysokości przyszłych wpływów (zapewnienie zgodności waluty wpływów z walutą spłaty kredytu), toteż ewentualne różnice kursowe powstałe z wyceny kredytów zaciągniętych w walutach obcych wykazywane są w sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów i odnoszone na kapitał z aktualizacji wyceny.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, jednak ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców, Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych nie stanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych
- rozliczane w czasie dotacje (dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w rachunku zysków i strat).

3. Informacja o segmentach zgodnie z wymogami MSR

Podział na segmenty działalności przedstawiono w poniższej tabeli. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów, ponieważ dotyczą całej działalności Grupy – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.

Koszty finansowe Jednostki dominującej ponoszone głównie w związku z korzystaniem z kredytu w rachunku bieżącym zostały alokowane na poszczególne segmenty proporcjonalnie do przychodów Jednostki dominującej.

Dane w tys. PLN

<i>Opis pozycji</i>	<i>Obiekty deweloperskie na własny rachunek - zrealizowane i oddane do użytkowania</i>	<i>Obiekty deweloperskie na własny rachunek – w trakcie realizacji lub w przygotowaniu</i>	<i>Obiekty deweloperskie i budowlane realizowane w ramach kontraktów z podmiotami zewnętrznymi</i>	<i>Działalność projektowa</i>	<i>Działalność informacyjna</i>	<i>Pozycje nie przyporządkowane do żadnego segmentu (związane z całością działalności Grupy)</i>
Wartości niematerialne, w tym wartość firmy	3 083	2	9	32	13	10
Rzeczowe aktywa trwałe	31 720	53 009	1 198	160	220	10 012
Należności długoterminowe	275	-	369	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	304 631	19 166	39 956	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	1	7 215	-	-	-	4 874
Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)	339 710	79 392	41 532	192	233	14 896
Zapasy i Należności krótkoterminowe	2 258	3 127	16 843	219	1 615	10 275
Inwestycje krótkoterminowe	12 361	254	-	-	-	8 395
Zobowiązania z tytułu kredytów	207 538	-	-	-	-	33 516
Przychody ze sprzedaży	29 672	3	68 899	939	4 721	63
Koszt wytworzenia plus koszty sprzedaży	11 922	62	65 387	1 038	4 631	-
Koszty finansowe	5 587	-	1 264	15	73	1
Wynik finansowy segmentu	12 163	(59)	2 248	(114)	17	62

4. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej P.A.NOVA S.A. w III kwartale 2013 r. wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń jej dotyczących.

Istotne zdarzenia dotyczące Spółek wchodzących w skład Grupy kapitałowej Emitenta, które miały miejsce w III kwartale 2013 r. oraz w okresie do publikacji niniejszego sprawozdania zestawiono poniżej:

1. Ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy kredytowej (raport bieżący nr 21/2013)

Zarząd P.A. NOVA S.A. informuje, że w dniu dzisiejszym spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) podpisała oświadczenia o ustanowieniu hipotek na nieruchomości w Rybniku, będącej jej własnością, na rzecz BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank):

- 1) hipoteki umownej do kwoty EUR 7.950.000,00 (słownie: siedem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy euro) w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych Banku wobec spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. o spłatę Kredytu Budowlanego oraz Kredytu Inwestycyjnego, udzielonych na podstawie Umowy Kredytów wraz z odsetkami, prowizjami i innymi kosztami przewidzianymi w Umowie Kredytów, w tym kosztami i opłatami związanymi z dochodzeniem i zabezpieczeniem powyższych roszczeń,
- 2) hipoteki umownej do kwoty PLN 7.500.000,00 (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy złotych) w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych Banku wobec spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. o spłatę Kredytu Rewolwingowego, udzielonego na podstawie Umowy Kredytów wraz z odsetkami, prowizjami i innymi kosztami przewidzianymi w Umowie Kredytów w odniesieniu do Kredytu Rewolwingowego, w tym kosztami i opłatami związanymi z dochodzeniem i zabezpieczeniem powyższych roszczeń,
- 3) hipoteki umownej do kwoty PLN 13.000.000,00 (słownie: trzynaście milionów złotych) na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Banku wobec spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. wynikających z:
 - a) rozliczenia Transakcji zawartych na podstawie Umowy Ramowej (w szczególności kwoty zamknięcia),
 - b) odsetek za opóźnienie należnych Bankowi od zobowiązań Klienta z tytułu Transakcji, nie zrealizowanych w terminie płatności,
 - c) wszelkich udokumentowanych kosztów poniesionych przez Bank w związku z terminowym lub przedterminowym rozliczeniem Transakcji,
 - d) kosztów postępowania, w tym kosztów sądowych.

Hipotece opisanej w pkt. 3) będzie przysługiwało równe pierwszeństwo z hipoteką umowną do kwoty EUR 7.950.000,00 (słownie: siedem milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy euro), która została ustanowiona na rzecz Banku na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych Banku o spłatę Kredytu Budowlanego oraz Kredytu Inwestycyjnego oraz hipoteką umowną do kwoty PLN 7.500.000,00 (słownie: siedem milionów pięćset tysięcy złotych), która została ustanowiona na rzecz Banku na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych Banku o spłatę Kredytu Rewolwingowego.

Wysokość ustanowionych hipotek przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A.

Wyżej wymienione hipoteki stanowią zabezpieczenie Umowy kredytów z dnia 12 kwietnia 2013 roku, opisanej w raporcie bieżącym nr 6/2013.

Zgodnie z posiadanymi informacjami, pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta a Bankiem i osobami zarządzającymi Bankiem nie występują żadne powiązania.

5. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.

W okresie objętym raportem kwartalnym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

6. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w III kwartale 2013 r.

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

7. Informacje o odpisach aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu

Nie wystąpiły.

8. Informacje o odpisach aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów

Nie wystąpiły.

9. Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

<i>Zmiana stanu pozostałych rezerw (wg tytułów)</i>	<i>Okres od 01/07/2013 do 30/09/2013</i>
a) stan na początek okresu, w tym:	5 253
- długoterminowe	3 995
- krótkoterminowe	1 258
b) zwiększenia (z tytułu)	424
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	-
- utworzenie rezerw na odsetki	423
- utworzenie rezerwy na nierozliczone koszty działalności obiektu handlowego	-
- utworzenie rezerw na inne koszty	1

c) zmniejszenia	700
- wykorzystanie (z tytułu)	700
odsetki	225
poniesienie wydatków na kontrakty budowlane	475
poniesienie innych wydatków	3
rozwiązanie (z tytułu)	-
-nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	-
d) stan na koniec okresu	4 977

10. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

<i>Opis pozycji</i>	<i>Stan na koniec okresu sprawozdawczego w tys. zł</i>	<i>Stan na początek okresu sprawozdawczego w tys. zł</i>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 234	9 616
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 346	4 917

11. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W III kwartale 2013 roku istotną pozycję stanowiły nakłady na realizację budowy hali produkcyjno-magazynowej w Rybniku (prowadzoną przez spółkę zależną Emitenta P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. w celu najmu firmie Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o.) oraz parku handlowego w Myszkowie (obiekt realizowany na rachunek własny, do ewentualnej odsprzedaży).

12. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30.09.2013 r. z tytułu realizacji obiektów handlowych niezapłacona pozostawała kwota 3 096 tys. zł. Są to terminowe zobowiązania z tytułu faktur podwykonawców oraz kaucje gwarancyjne podwykonawców, zabezpieczające roszczenia z tytułu gwarancji i rękojmi.

13. Informacje o istotnych rozliczeniach z tytułu spraw sądowych

Nie wystąpiły.

14. Wskazanie korekt błędów poprzednich okresów

Nie wystąpiły.

15. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki

Nie wystąpiły.

16. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień kredytu lub pożyczki, w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

Nie wystąpiły.

17. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę przez niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości

Nie wystąpiły.

18. Informacje o zmianie sposobu (metody) ustalenia wartości godziwej - w przypadku instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

19. Informacja dotycząca zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

Nie wystąpiły.

20. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Skup akcji własnych

W dniu 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.

W dniu 06.06.2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany upoważnienia udzielonego Zarządowi Spółki na nabywanie akcji własnych na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki P.A. NOVA Spółka Akcyjna z siedzibą w Gliwicach z dnia 04 sierpnia 2011 r. Uchwalona zmiana dotyczy przesunięcia terminu zakończenia skupu akcji własnych na dzień 03.08.2014 r.

Zgodnie z treścią podjętej uchwały zmianie uległy 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 03.08.2014 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 03 sierpnia 2014 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.) 28.571 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,2857% kapitału zakładowego i 0,2012% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

21. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej w Grupie dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W III kwartale 2013 r. P.A. NOVA S.A. nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy. Nie istnieje uprzywilejowanie akcji co do wypłat dywidendy.

22. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30.09.2013 r., nieujętych w tym Sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA

Po 30.09.2013 r. nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu, a które w znaczący sposób mogą wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

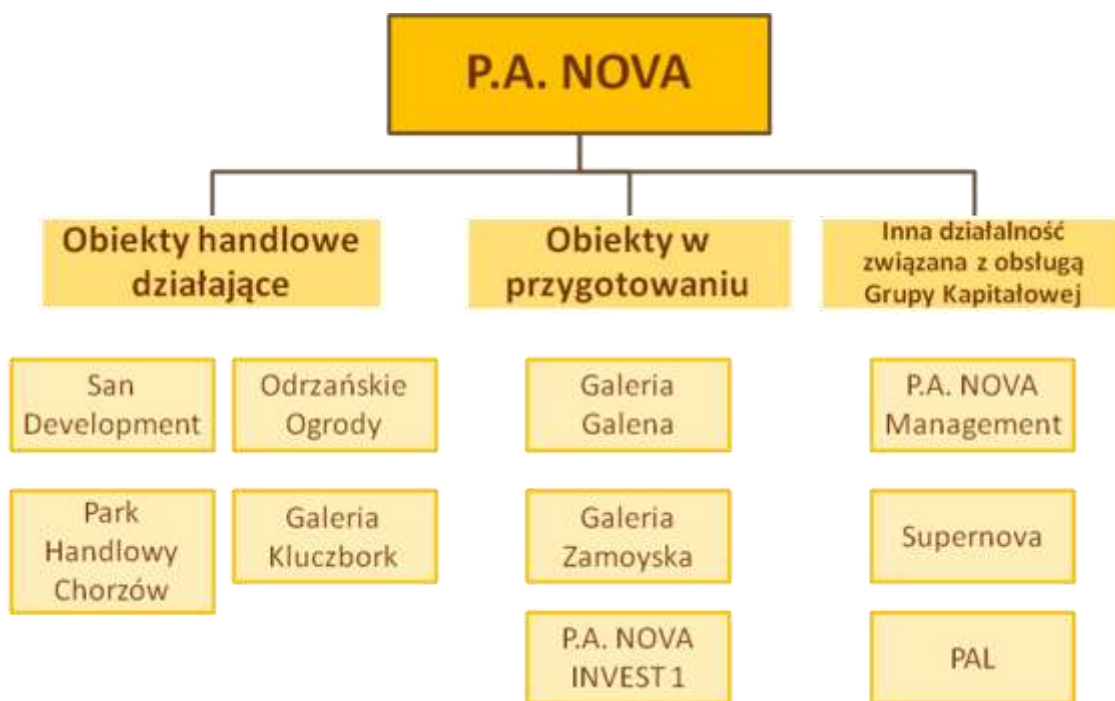
23. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego do dnia, na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe, nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

III. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2013 R.

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

W skład Grupy Kapitałowej P.A. NOVA wchodzi szereg spółek zależnych zakładanych jako spółki celowe do realizacji konkretnej inwestycji (galerie handlowe oraz hala przemysłowa) przy pozyskaniu środków finansowania zewnętrznego. Ponadto P.A. NOVA S.A. realizowała małe parki handlowe (w Raciborzu, Andrychowie, Stalowej Woli i Myszkowie), które są własnością Spółki i były realizowane ze środków własnych Emitenta.



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. 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.

Spółka jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000256399.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 34.000.000,00 zł.

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 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. Spółka została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Jaworznie.

Wysokość kapitału spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 1000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział. W 2012 roku udziały w kapitale zakładowym spółki zostały objęte w 100% przez P.A. NOVA S.A. Ponadto w 2012 roku zostały zmienione: nazwa spółki na Galeria GALENA Sp. z o.o., siedziba spółki na miasto Gliwice oraz skład osobowy Zarządu.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy pod numerem 0000374190.

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.

Zmiany uchwalone przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w dniu 23.08.2012 r.

W dniu 24.08.2012 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników P.A. NOVA Management Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o udzieleniu pełnomocnictwa Panu Jarosławowi Brodzie do reprezentowania P.A. NOVA Management Sp. z o.o. przy zawieraniu umowy o pracę z Panią Katarzyną Zdunek – Prezesem Zarządu P.A. NOVA Management Sp. z o.o.

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 50,00 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 wynajmu powierzchni usługowej.

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

W dniu 25.04.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego o 22.000 udziałów po 100,00 zł każdy udział. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w dniu 21.06.2013 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.
- PA Nova Invest 1 Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za III kwartał 2013 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. (dawniej: Galeria Gorlice Sp. z o.o.)
- PAL Sp. z o.o.

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

Nie wystąpiły.

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

P.A. NOVA S.A. nie publikowała prognoz na III kwartał 2013 r.

4. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów

na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów	Zmiany w strukturze własności w % („+” wzrost, „-” spadek) *
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%	
Aviva Investors Poland S.A.	893.609	8,94%	893.609	6,29%	
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%	

* W porównaniu do informacji podanych w Raporcie za I półrocze 2013.

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

Nie wystąpiły.

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

Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów	Zmiany w strukturze własności w % („+” wzrost, „-” spadek)*
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	839.180	8,39%	1.322.180	9,31%	
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	6,38%	1.078.900	7,60%	
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	67.760	0,68%	67.760	0,48%	
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	55.000	0,55%	55.000	0,39%	
Jerzy Biel	Członek RN	1.000	0,01%	1.000	0,007%	
Sławomir Kamiński	Członek RN	3.000	0,03%	3.000	0,02%	
Miłosz Wolański	Członek RN	789	0,007%	789	0,006%	
Grzegorz Bobkowski	Członek RN	445.600	4,46%	697.600	4,91%	
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	2,77%	465.780	3,28%	

* W porównaniu do informacji podanych w Raporcie za I półrocze 2013.

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

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

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły w III kwartale 2013 r.

10. Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżania oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfolio zamówień Grupy Emitenta;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od odbiorców;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców;
- Ryzyko braku możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów;
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymywaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko związane z sezonowością prowadzenia prac budowlanych;
- Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych założonych przez Grupę Emitenta;

- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska;
- Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem realizacji kontraktów w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku;
- Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym;
- Ryzyko związane z ochroną środowiska;
- Ryzyko związane z wypadkami przy pracy na terenie budowy;
- Ryzyko związane z posiadanymi uprawnieniami;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców;
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego;
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi;
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów;
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia;
- Ryzyko związane z roszczeniami repriwatyzacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wyłączenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

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

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

Nie występują.