



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA  
ZA 2013 ROK**

GLIWICE, LUTY 2014

## SPIS TREŚCI

1. Ogólne informacje o Grupie Kapitałowej P.A. NOVA
  - 1.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej
  - 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
  - 1.3. Przedmiot i zakres działania
  - 1.4. Organy Jednostki dominującej i spółek zależnych
    - 1.4.1. Walne Zgromadzenie
    - 1.4.2. Rada Nadzorcza
    - 1.4.3. Zarząd Spółki
  - 1.5. Prokurenci jednostki dominującej i spółek zależnych
  - 1.6. Znaczeni akcjonariusze Spółki na dzień 31.12.2013 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. Sprawozdane 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 Grupy, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia publikacji sprawozdania
    - 2.2.2. Informacje o przewidywanym rozwoju Grupy
    - 2.2.3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
    - 2.2.4. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Grupy
    - 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 dominującą oddziałach (zakładach)
    - 2.2.7. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych przez Grupę 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 Grupy
  - 3.2. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Grupy
  - 3.3. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi
  - 3.4. Znaczące zdarzenia w działalności Grupy

- 3.4.1 Istotne dokonania Grupy w ramach działalności inwestycyjnej
- 3.4.2 Istotne dokonania Grupy w ramach działalności finansowej
- 3.4.3 Istotne zdarzenia opisane w raportach bieżących
- 3.4.4 Oferta publiczna
- 3.4.5 Istotne niepowodzenia w 2013 roku
- 3.5. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Grupy
- 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 P.A. NOVA S.A. 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 Grupa podjęła 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 Grupy kapitałowej Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy
- 3.14. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą
- 3.15. Wszelkie umowy zawarte między spółkami Grupy 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 2013 r.
- 3.17. Zestawienie liczby oraz wartości nominalnej wszystkich akcji P.A. NOVA S.A. oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Grupy Kapitałowej 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 pracowników
- 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 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. oraz od daty zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia sporządzenia 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 GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA**

### **1.1. PODSTAWOWE DANE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ**

|                                         |                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 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:                     | <a href="http://www.pa-nova.com.pl">www.pa-nova.com.pl</a> |
| Numer klasyfikacji statystycznej REGON: | 003529385                                                  |
| Numer identyfikacji podatkowej NIP:     | 631-020-04-17                                              |
| Numer KRS:                              | 0000272669                                                 |

#### Historia jednostki dominującej

P.A. NOVA Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia P.A. NOVA Sp. z o.o. Przekształcenie nastąpiło w trybie art. 551 kodeksu spółek handlowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04 grudnia 2006 roku w sprawie przekształcenia spółki P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA.

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

Siedzibą Spółki jest miasto Gliwice ul. Górnych Wałów 42.

Historia jednostki dominującej w Grupie P.A. NOVA sięga roku 1987, kiedy założona została spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budoprojekt. W 1990 roku 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 1994 roku, kiedy to P.A. NOVA została głównym partnerem i wykonawcą stacji paliw dla koncernu DEA. Współpraca z DEA trwała do roku 2001, tj. do momentu wycofania się koncernu z rynku polskiego. W okresie 7 lat współpracy PA NOVA wykonała pod klucz ponad 40 stacji paliw. Nabyte doświadczenie zostało wykorzystane przez P.A. NOVA przy realizacji stacji paliw dla innych koncernów paliwowych takich jak: Statoil, Shell i Lotos.

Kolejny etap dynamicznego rozwoju firmy wiąże się z rokiem 2002 i rozpoczęciem współpracy z sieciami handlowymi i kompleksowym wykonawstwem obiektów handlowych. Współpraca z sieciami handlowymi obejmuje zarówno formę deweloperską (polegającą na pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych, przygotowaniu inwestycji pod względem formalno-prawnym,

realizacji obiektu budowlanego i odsprzedaży zabudowanej nieruchomości), jak i typowe wykonawstwo budowlane. W latach 2002 - 2013 PA NOVA wykonała niemal 60 obiektów handlowych. Obecnie głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są sieci handlowe: Kaufland, Tesco, Biedronka i Netto.

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.

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. m<sup>2</sup> powierzchni najmu) – otwarcie: 2007 rok.
- 2) galerię handlową w Andrychowie (ponad 1,3 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu) – otwarcie: 2008 rok.
- 3) park handlowy w Chorzowie (ponad 3,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu) – otwarcie: 2010 rok.
- 4) galerię handlową Sanowa w Przemyśle (ponad 22 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu) – otwarcie: 2010 rok.
- 5) park handlowy w Stalowej Woli (2,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu) – otwarcie: 2011 r.
- 6) galerię handlową Miodowa w Kluczborku (10,5 tys. m<sup>2</sup> pow. najmu) – otwarcie: 2012 r.
- 7) galerię handlową Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu (22 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu) – otwarcie: 2012 r.
- 8) park handlowy w Myszkowie (1,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 19.09.2013 r.

Łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 65,2 tys. m<sup>2</sup>.

W 2012 roku P.A. NOVA zaangażowała się w nowy segment działalności w zakresie realizacji obiektów przemysłowych. Emitent nawiązał współpracę z firmą TRW Braking Systems Sp. z o.o. (budowa hali przemysłowej zakończona w kwietniu 2013 roku) oraz Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. (budowa hali produkcyjno-montażowej rozpoczęta w kwietniu 2013 roku, realizowana poprzez spółkę celową P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., planowane zakończenie obiektu w marcu 2014 roku). W maju 2013 roku P.A. NOVA S.A. podpisała umowę z AUTROBOT-STREFA Sp. z o.o. na realizację hali magazynowo-montażowej w Gliwicach. Oddanie do użytkowania nastąpi do końca lutego 2014 roku.

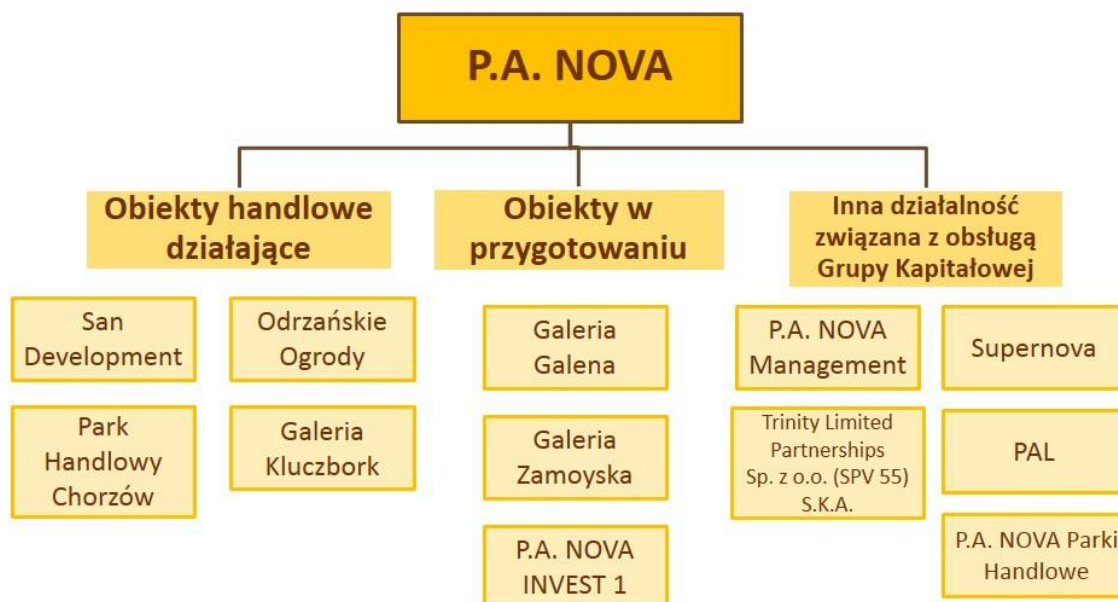
Emitent na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przygotowuje się do rozpoczęcia swojej najważniejszej i największej inwestycji, budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie o planowanej łącznie powierzchni najmu wynoszącej ponad 31 tys. m<sup>2</sup>, planowany termin otwarcia: rok 2015.

Po realizacji w/w obiektów łączna powierzchnia najmu obiektów handlowych wyniesie ponad 100 tys. m<sup>2</sup>.

Kolejne lokalizacje są na etapie planowania.

## 1.2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ OPIS ZMIAN W ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA WRAZ Z PODANIEM ICH PRZYCZYN

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania grupa kapitałowa Emitenta składa się z jednostki dominującej oraz 12 spółek zależnych opisanych poniżej.



### San Development Sp. z o.o.

W dniu 27.06.2008 r. Emitent nabył pakiet 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 Przemyślu, 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.

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 uchwały o zmianie nazwy spółki (na Galeria GALENA Sp. z o.o.), siedziby spółki oraz składu osobowego Zarządu spółki.

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.

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.

P.A. NOVA Management 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. 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.

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 na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 2.250.000,00 zł i dzieli się na 22.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął Emitent.

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

Spółka P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-montażowej w Rybniku, a następnie jej wynajmie. W konsorcjum z firmą Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. P.A. NOVA S.A. przystąpiła do przetargu na zakup nieruchomości zlokalizowanych w Rybniku, organizowanego przez Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną S.A. Na zakupionej nieruchomości Emitent zrealizuje, a następnie wynajmie nową siedzibę dla tej spółki.

Trinity Limited Partnerships Sp. z o.o. (SPV 55) S.K.A.

W dniu 21.01.2014 r. Emitent zawarł ze spółką Trinity Shelf Companies Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę objęcia akcji spółki komandytowo-akcyjnej pod firmą Trinity Limited Partnerships spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (SPV 55) spółka komandytowo-akcyjna.

Na podstawie zawartej umowy P.A. NOVA objęła 49.999 akcji zwykłych serii A w kapitale zakładowym Trinity o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja o łącznej wartości nominalnej 49.999,00 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych), stanowiących łącznie 99,998% kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania do reprezentowania spółki upoważniony jest komplementariusz, tj. spółka Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

Nabycie akcji w/w spółki jest związane z planowanym przeniesieniem parków handlowych będących w posiadaniu P.A. NOVA S.A. do tej spółki.

#### P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.

W dniu 20.02.2014 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach.

Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął Emitent.

Spółka P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności polegającej na zarządzaniu parkami handlowymi posiadanymi przez Emitenta.

#### Sposób ujęcia danych spółek zależnych w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej

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.
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2013 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.
- PAL Sp. z o.o.

### **1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES DZIAŁANIA**

Grupa P.A. NOVA oferuje usługi w zakresie kompleksowej realizacji inwestycji budowlanych na terenie całego kraju. Struktura organizacyjna jednostki dominującej, w skład której wchodzi dział: deweloperski (ekspansji i inwestycji), budowlano-wykonawczy, projektowo architektoniczno urbanistyczny oraz systemów informatycznych, pozwala na realizację i obsługę całości procesu budowlanego, poczynając od procesu pozyskania nieruchomości gruntowych, poprzez wykonanie projektu, uzyskanie pozwolenia na budowę, kończąc na realizacji obiektu budowlanego „pod klucz”.

Obecnie głównymi realizacjami jednostki dominującej 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 2008 roku 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 2013 roku działalność ta zapewniła 24 % przychodów i 70% wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

## 1.4. ORGANY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

### 1.4.1. WALNE ZGROMADZENIE

W okresie od 01.01.2013 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w spółkach Grupy Kapitałowej PA NOVA odbyły się następujące Zgromadzenia Wspólników:

#### Jednostka dominująca P.A. NOVA S.A.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. odbyło się w dniu 06.06.2013 r., które podjęło 22 uchwały w następujących sprawach:

- Uchwała nr 1 w sprawie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia;
- Uchwała nr 2A w sprawie wyboru członka Komisji Skrutacyjnej;
- Uchwała nr 2B 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 2012 (01.01.2012 - 31.12.2012);
- Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Zarządu z działalności spółki w roku obrotowym 2012 (01.01.2012 – 31.12.2012);
- Uchwała nr 6 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2012 (01.01.2012 – 31.12.2012);
- Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok obrotowy 2012 (01.01.2012 – 31.12.2012);
- Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA w roku obrotowym 2012;
- 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 Leszek Iwaniec;
- Uchwała nr 19 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Robert Bednarski;
- Uchwała nr 20 w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej – Pan Tomasz Kozieł;
- Uchwała nr 21 w sprawie zmiany upoważnienia do nabywania akcji własnych spółki przez Zarząd.

Spółka zależna San Development Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki San Development Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2012;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej;
- Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Jarosławowi Brodą;
- Uchwała nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żur;
- Uchwała nr 7 w sprawie wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Spółka zależna SUPERNOVA Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki SUPERNOVA Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2012;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu – Pani Agnieszce Bobkowskiej;
- Uchwała nr 5 w sprawie dalszego istnienia spółki.

Spółka zależna Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2012;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu – Pani Ewie Bobkowskiej.

W dniu 20.01.2014 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy sprzedaży akcji oraz przeniesienia praw i obowiązków komplementariusza ze spółką Trinity Limited Partnerships Sp. z o.o.

Spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2012;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej;
- Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Jarosławowi Brodą;

- Uchwała nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żur;
- Uchwała nr 7 w sprawie wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

W dniu 20.06.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie powołania członka zarządu na kolejną kadencję – Pani Ewa Bobkowska;
- Uchwała nr 2 w sprawie powołania członka zarządu na kolejną kadencję – Pan Jarosław Broda;
- Uchwała nr 3 w sprawie powołania członka zarządu na kolejną kadencję – Pan Przemysław Żur.

Spółka zależna Galeria GALENA Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Galeria Galena Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2012;
- Uchwała nr w 4A sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej – za okres 01.01.2012 r. do 23.08.2012 r.;
- Uchwała nr w 4B sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej – za okres od 24.08.2012 r. do 31.12.2012 r.;
- Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Michałowi Goli;
- Uchwała nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Jarosławowi Broda;
- Uchwała nr 7 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żur;
- Uchwała nr 8 w sprawie wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 9 w sprawie dalszego istnienia spółki.

Spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2012;
- Uchwała nr w 4 sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej;
- Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Jarosławowi Broda;
- Uchwała nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żur;
- Uchwała nr 7 w sprawie wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2012;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej;
- Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Jarosławowi Broda;
- Uchwała nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żur;
- Uchwała nr 7 w sprawie wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Spółka zależna P.A. Nova Management Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki P.A. Nova Management Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2012;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej – za okres od 01.01.2012 r. do 19.06.2012 r.;
- Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żur – za okres od 01.01.2012 r. do 19.06.2012 r.;
- Uchwała nr 6A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Jarosławowi Broda – za okres od 01.01.2012 r. do 19.06.2012 r.
- Uchwała nr 6B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Katarzynie Zdunek – za okres od 20.06.2012 r. do 31.12.2012 r.
- Uchwała nr 7 w sprawie dalszego istnienia spółki.

Spółka zależna PAL Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki PAL Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2012.

W dniu 05.12.2013 r. odbyło się Zgromadzenie Wspólników spółki PAL Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o wysokości wynagrodzenia dla członków zarządu spółki za 2013 rok.

W dniu 30.12.2013 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki PAL Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2012 rok.

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

W dniu 11.01.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- wyrażeniu zgody na zawarcie przez Spółkę w dniu 15 stycznia 2013 r. umowy najmu z Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o.
- wyrażeniu zgody na nabycie przez Spółkę od P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach nieruchomości położonej w Rybniku w Rybniku przy ul. Strefowej o łącznej powierzchni

wynoszącej 2.6822 hektarów, składającą się z działek gruntu o nr 251/8 objętej księgą wieczystą nr GL1Y/00135334/7, nr 249/10 objętej księgą wieczystą nr GL1Y/00104186/8 oraz nr 271/10, 253/10, 255/10 objętych księgą wieczystą nr GL1Y/00128149/1.

W dniu 10.04.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie przez Spółkę z BRE Bank S.A. umowy kredytów, na zawarcie przez Spółkę wszelkiej dokumentacji związanej z kredytami oraz na zaciągnięcie i wykonanie wszelkich zobowiązań wynikających z dokumentacji związanej z kredytami.

W dniu 25.04.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- o wyrażeniu zgody na zawarcie przez Spółkę umowy pożyczki,
- o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki do kwoty 2.250.000,00 zł.

W dniu 19.12.2013 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o wyborze biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

#### **1.4.2. RADA NADZORCZA**

Do dnia 05.06.2013 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.

Od dnia 06.06.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Emitenta przedstawiał się następująco:

Pan Jerzy Biel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,  
Pan Sławomir Kamiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,  
Pan Miłosz Wolański – Sekretarz Rady Nadzorczej,  
Pani Katarzyna Jurek-Lessaer – Członek Rady Nadzorczej,  
Pan Grzegorz Bobkowski – Członek Rady Nadzorczej,  
Pan Leszek Iwaniec – Członek Rady Nadzorczej,  
Pan Tomasz Kozieł – Członek Rady Nadzorczej.

W spółkach:

- San Development Sp. z o.o.,
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.,
- SUPERNOVA Sp. z o.o.,
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.,
- Galeria GALENA Sp. z o.o.,
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA Management Sp. z o.o.,
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.,
- PAL Sp. z o.o.,
- P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.,
- Trinity Limited Partnerships Sp. z o.o. (SPV 55) S.K.A.
- P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.

nie ustanowiono Rady Nadzorczej ani Komisji Rewizyjnej.

### 1.4.3. ZARZĄDY SPÓŁEK

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd jednostki dominującej 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).

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu,  
Pan Jarosław Broda – Członek Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Członek Zarządu.

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Supernova Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Agnieszka Bobkowska – Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki PAL Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Gabriela Kozłowska – Członek Zarządu,  
Pan Jacek Tajster – Członek Zarządu.

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Katarzyna Zdunek – Prezes Zarządu.

W skład zarządu spółek:

- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.,
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.,
- Galeria Kluczbork Sp. z o.o.,
- Galeria Galena Sp. z o.o.,

wchodzi na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu,  
Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu,

Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania do reprezentowania spółki Trinity Limited Partnerships Sp. z o.o. (SPV 55) S.K.A. upoważniony jest komplementariusz, tj. spółka Galeria Zamoyska Sp. z o.o. W skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodzi Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu,  
Pan Stanisław Lessaer – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu,  
Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu.

#### **1.5. PROKURENCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH**

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w jednostce dominującej, oraz w spółkach zależnych:

- San Development Sp. z o.o.
  - Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.
  - Galeria GALENA Sp. z o.o.
  - Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.
  - Galeria Kluczbork Sp. z o.o.
  - PAL Sp. z o.o.
  - P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.
  - Trinity Limited Partnerships Sp. z o.o. (SPV 55) S.K.A.
  - P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.
- nie było ustanowionych prokurentów.

W spółce Galeria Zamoyska Sp. z o.o., Supernova Sp. z o.o. oraz P.A. NOVA Management Sp. z o.o. prokurentem jest ustanowiony Pan Jarosław Broda.

#### **1.6. ZNACZNI AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ NA DZIEŃ 31.12.2013 R ORAZ NA DZIEŃ ZŁOŻENIA SPRAWOZDANIA**

##### Znaczni akcjonariusze w jednostce dominującej 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.

| <b>Akcjonariusz</b>                      | <b>Liczba posiadanych akcji</b> | <b>Procentowy udział w kapitale zakładowym</b> | <b>Liczba głosów</b> | <b>Procentowy udział w liczbie głosów</b> |
|------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| Budoprojekt Sp. z o.o.                   | 2.436.000                       | 24,36%                                         | 4.872.000            | 34,31%                                    |
| Aviva Investors Poland S.A.              | 893.609                         | 8,94%                                          | 893.609              | 6,29%                                     |
| AMPLICO PTE S.A.                         | 710.147                         | 7,10%                                          | 710.147              | 5%                                        |
| Ewa Bobkowska                            | 839.180                         | 8,39%                                          | 1.322.180            | 9,31%                                     |
| Stanisław Lessaer                        | 637.900                         | 6,38%                                          | 1.078.900            | 7,60%                                     |
| Maciej Bobkowski                         | 535.400                         | 5,35%                                          | 934.400              | 6,58%                                     |
| Razem akcjonariusze posiadający ponad 5% | 6.052.236                       | 60,52%                                         | 9.811.236            | 69,09%                                    |

## **2. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI**

### **2.1. PRZEDSTAWIENIE STANU MAJĄTKOWEGO I SYTUACJI FINANSOWEJ, OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Przedstawione niżej wybrane 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 31.12.2013 r. równy 4,1472 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2012 r. równy 4,0882 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 2013 r. wynosi 4,2110 PLN, a za rok 2012 - 4,1736 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2013 r. oraz odpowiednio na 31.12.2012 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

| <b>Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów</b>           | <b>rok 2013</b> |            | <b>rok 2012</b> |            |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|                                                              | <b>PLN</b>      | <b>EUR</b> | <b>PLN</b>      | <b>EUR</b> |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 167 745         | 39 835     | 167 521         | 40 138     |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów            | 133 054         | 31 597     | 138 794         | 33 255     |
| Zysk na sprzedaży                                            | 30 846          | 7 325      | 25 148          | 6 025      |
| Zysk z działalności operacyjnej                              | 28 945          | 6 874      | 21 897          | 5 247      |
| Zysk brutto                                                  | 19 507          | 4 632      | 22 089          | 5 293      |
| Zysk netto                                                   | 15 500          | 3 681      | 17 648          | 4 228      |

Analizując wyniki finansowe należy zwrócić uwagę na fakt, że jednostka dominująca 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 Grupy.

W okresie sprawozdawczym nastąpił wzrost przychodów w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 0,13% przy jednoczesnym wzroście zysku ze sprzedaży o 22,6% i spadku zysku netto o 13,8%.

Na wzrost zysku ze sprzedaży istotny wpływ miała zmiana w strukturze przychodów ze sprzedaży polegająca na wzroście przychodów z usług najmu – segmentu, który charakteryzuje się wysoką marżą ze sprzedaży (EBITDA). Rok 2013 był pierwszym pełnym rokiem, w którym Grupa osiągała przychody z najważniejszych obiektów zrealizowanych na wynajem (Galeria w Przemyślu, Galeria w Kluczborku oraz Galeria w Kędzierzynie Koźlu). Działalność tych obiektów pozwala na uzyskanie wysokiej marży ze sprzedaży, lecz równocześnie wpływa na wzrost kosztów finansowych związanych z obsługą zaciąganych na ich współfinansowanie kredytów inwestycyjnych. Oprócz kosztów finansowych na obniżenie zysku brutto miał fakt, że w roku poprzednim na zysk brutto dodatni wpływ miał wynik z transakcji jednorazowej związanej z objęciem kontroli nad spółką współzależną.

### 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*

| <b>Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej</b> | <b>rok 2013</b> |            | <b>rok 2012</b> |            |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|                                                   | <b>PLN</b>      | <b>EUR</b> | <b>PLN</b>      | <b>EUR</b> |
| Aktywa razem                                      | 577 388         | 139 224    | 547 993         | 134 043    |
| Aktywa trwałe                                     | 499 217         | 120 374    | 463 721         | 113 429    |
| Aktywa obrotowe                                   | 78 171          | 18 849     | 84 272          | 20 613     |
| Pasywa razem                                      | 577 388         | 139 224    | 547 993         | 134 043    |
| Kapitał własny                                    | 281 420         | 67 858     | 268 096         | 65 578     |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania            | 295 968         | 71 366     | 279 897         | 68 465     |

Bilans Grupy od kilku lat wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej. Wynika to zarówno ze wzrostu wartości aktywów trwałych spowodowanego ponoszonymi nakładami na realizowane nowe obiekty na własny rachunek (obiekty na wynajem), jak również ze wzrostu pasywów spowodowanego korzystaniem z zewnętrznych źródeł finansowania realizowanych inwestycji – wzrost zadłużenia z tytułu kredytów inwestycyjnych. Aktywa obrotowe wykazują względnie stały poziom, a wahania powodowane są przede wszystkim skalą realizowanych kontraktów deweloperskich i budowlanych na zlecenie zewnętrznych inwestorów i występującymi w związku z ich realizacją wahaniami należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług, jak również rozliczeń międzyokresowych powstających w przypadku wyceny kontraktów długoterminowych.

**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<br>pieniężnych    | rok 2013 |          | rok 2012  |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|-----------|----------|
|                                                     | PLN      | EUR      | PLN       | EUR      |
| A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej   | 59 104   | 14 036   | 8 658     | 2 074    |
| B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | (51 294) | (12 181) | (125 973) | (30 183) |
| C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej    | (8 932)  | (2 121)  | 123 056   | 29 484   |
| D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)    | (1 122)  | (266)    | 5 741     | 1 376    |
| E. Środki pieniężne na koniec okresu                | 13 991   | 3 374    | 15 113    | 3 621    |

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt wypracowanego zysku netto oraz korzystnych zmian w wysokości należności i zobowiązań.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej to przede wszystkim zapłaty za poniesione w ciągu roku nakłady na realizację hali przemysłowej na własny rachunek w Rybniku. Ponadto dokonano zakupów nieruchomości z przeznaczeniem na realizację obiektów handlowych na zlecenie odbiorców zewnętrznych.

Ujemne przepływy z działalności finansowej to przede wszystkim efekt zapłaty odsetek od kredytów bankowych.

**2.1.4. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Podstawą do oceny zarządzania zasobami finansowymi są przedstawione w poprzednich punktach wybrane pozycje Sprawozdania z sytuacji finansowej, Sprawozdania z całkowitych dochodów, Sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz zamieszczone poniżej wybrane wskaźniki ekonomiczne. Przed dokonaniem oceny na podstawie wskaźników, z uwagi na specyfikę działalności Emitenta, czytelnik sprawozdania powinien zapoznać się z komentarzem zamieszczonym pod tabelą zawierającą wskaźniki.

| Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia |                                                                                                                   | Wskaźnik |          | Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------|
|                                      |                                                                                                                   | rok 2013 | rok 2012 |                                              |
| 1                                    |                                                                                                                   | 4        | 5        | 6                                            |
| WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI                |                                                                                                                   |          |          |                                              |
| 1.                                   | Wskaźnik zyskowności sprzedaży<br><br><i>Zysk netto</i><br>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 9,2%     | 10,5%    | -1,3%                                        |
| 2.                                   | Wskaźnik zyskowności ogółem majątku<br><br><i>Zysk netto</i><br>Przeciętny stan majątku                           | 2,7%     | 3,7%     | -1%                                          |
| 3.                                   | Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych<br><br><i>Zysk netto</i><br>Przeciętny stan kapitałów własnych            | 5,6%     | 6,8%     | -1,2%                                        |

kwoty w tys. zł.

| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ |                                                                                                                                                                                                                            |      |      |       |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-------|
| 4.                             | Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności)<br><u>Aktywa obrotowe</u><br>Zobowiązania krótkoterminowe                                                                                                      | 1,02 | 1,31 | -0,29 |
| 5.                             | Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań<br><u>Aktywa obrotowe – Zapasy-Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</u><br>Zobowiązania krótkoterminowe                                                                | 0,68 | 0,95 | -0,27 |
| 6.                             | Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań<br><u>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</u><br>Zobowiązania krótkoterminowe                                                                                    | 0,18 | 0,24 | -0,06 |
| 7.                             | Wskaźnik obrotu należności w razach<br><u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u><br>Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płaconych w terminie do 12 miesięcy minus VAT                   | 7,9  | 9,8  | -1,9  |
| 8.                             | Wskaźnik obrotu należności w dniach<br><u>Liczba dni w okresie (365)</u><br>Wskaźnik obrotu należności w razach                                                                                                            | 46   | 37   | -9    |
| 9.                             | Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach<br>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów<br>Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płaconych w terminie do 12 miesięcy minus VAT | 8,9  | 11,7 | -2,8  |
| 10.                            | Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach<br><u>Liczba dni w okresie (365)</u><br>Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach                                                                                                    | 41   | 31   | -10   |
| WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI        |                                                                                                                                                                                                                            |      |      |       |
| 11.                            | Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami<br><u>Zobowiązania ogółem</u><br>Aktywa razem                                                                                                                                   | 0,49 | 0,48 | -0,01 |
| 12.                            | Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi<br><u>Kapitały własne</u><br>Aktywa razem                                                                                                                                    | 0,49 | 0,49 | -     |

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.

## 2.2. POZOSTAŁE INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

### 2.2.1. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU DO DNIA PUBLIKACJI SPRAWOZDANIA

Istotne zdarzenia wpływające na działalność Grupy są opisane w pkt. 3.4 sprawozdania.

## 2.2.2. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU GRUPY

Głównymi celami strategicznymi Grupy 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 nieślabnące 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 8 obiektów handlowych na własny rachunek, 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.

Emitent dąży 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

Grupa posiada 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 około 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 może zostać skierowane na rynki zagraniczne.

### **2.2.3. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Grupa nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju.

### **2.2.4. INFORMACJE O AKTUALNEJ I PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY**

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

W kwietniu 2013 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej w Rybniku, realizowanej pod konkretnego najemcę, firmę Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. Szczegółowe informacje na ten temat zostały zawarte w pkt. 3.4.2 niniejszego sprawozdania.

Emitent zaangażował środki finansowe na uruchomienie oraz działalność tej spółki celowej. Środki były przekazywane w postaci wkładów na pokrycie kapitału zakładowego oraz udzielanych pożyczek.

W 2013 roku Spółka nie zdecydowała się na wypłatę dywidendy. Osiągane zyski od początku istnienia firmy P.A. NOVA S.A. nie były dzielone, lecz sukcesywnie przekazywane na zwiększenie kapitałów zapasowego i rezerwowego. Dopiero Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 26 czerwca 2012 r. podjęło decyzję o wypłacie dywidendy w wysokości 4.991 tys. zł czyli poniżej 5% zysków zatrzymanych jednostki dominującej.

W 2013 roku Spółka korzystała z kredytu obrotowego w rachunku bieżącym, udzielonego przez Podkarpacki Bank Spółdzielczy. Limit zadłużenia dla tego kredytu wynosi 30.000.000,00 zł. Został

on udzielony na podstawie umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym zawartej w dniu 10.05.2011 r. oraz zmienionej aneksami nr 1, 2 i 3.

Emitent zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 24.04.2014 r.

Ponadto w sierpniu 2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. (od 25.11.2013 r. występujący jako mBank S.A.) z siedzibą w Warszawie Oddział Korporacyjny w Katowicach umowę kredytową o kredyt odnawialny. Maksymalna wysokość udzielonego kredytu została ustalona na kwotę 7.200.000,00 zł.

Środki finansowe pochodzące z kredytu zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności i wykorzystane na prefinansowanie spływu zaliczek wynikających z kontraktu na realizację obiektu handlowego. Spłata kredytu nastąpiła w dniu 13.02.2014 r.

Zarząd Emitenta pozytywnie ocenia zarówno sytuację Emitenta, jak i spółek zależnych. Nie odnotowano zdarzeń mających negatywny wpływ na ich dalszą działalność. W okresie kolejnych miesięcy przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej i zdolności do regulowania zobowiązań.

#### **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**

Skup akcji prowadzony na podstawie uchwały podjętej przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 04.08.2011 r. zmieniony uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 06.06.2013 r.

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.

#### **2.2.6. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)**

Na dzień 31.12.2013 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, Przemyślu, Kluczborku, Kędzierzynie Koźlu i Rybniku) oraz nieruchomości funkcjonujących w ramach Jednostki dominującej (obiekty w Raciborzu, Andrychowie i w Stalowej Woli).

#### **2.2.7. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA ORAZ PRZYJĘTYCH PRZEZ GRUPĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Instrumenty finansowe zostały przedstawione w Sprawozdaniu finansowym.

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

## 2.2.8. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU 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 stosowane są 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.

Wdrożenie powyższej zasady wymagałoby zmiany statutu Spółki.

### **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. 406<sup>5</sup> 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. 406<sup>5</sup> 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 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie występują istotne postępowania tego typu.

**3. INFORMACJA UZUPEŁNIAJĄCA**

**3.1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU GRUPY**

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

**CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM**

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

**CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA**

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;

- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w 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 reptrywizacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczania 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.

### **3.2. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH GRUPY**

Grupa 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, Chorzowie, Przemyślu, Stalowej Woli, Kluczborku, Kędzierzynie-Koźlu i Myszkowie);
- nadzorów autorskich, inwestorstwa zastępczego, uzgadniania i zatwierdzania dokumentacji technicznej;
- dostaw i wdrażania systemów komputerowych CAD, GIS i CMMS oraz dostaw sprzętu komputerowego.

W roku 2013 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Grupy kształtowały się następująco:

| <b>Rodzaj działalności</b>                                | <b>rok 2013<br/>( w tys. PLN )</b> | <b>rok 2012<br/>(w tys. PLN)</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich | 119 390                            | 128 584                          |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego          | 1 353                              | 237                              |
| Przychody z najmu nieruchomości                           | 39 649                             | 26 483                           |
| Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego       | 725                                | 1 817                            |
| Przychody ze sprzedaży pozostałych usług                  | 822                                | (385)                            |
| Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny      | 5 806                              | 10 785                           |
| Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe                | -                                  | -                                |
| <b>Razem przychody ze sprzedaży</b>                       | <b>167 745</b>                     | <b>167 521</b>                   |

### 3.3. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

Grupa 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 2013 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich jednostki dominującej były: TRW Braking Systems Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, KAUFAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu i TESCO Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

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 2013 roku 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 2013 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Grupy były następujące firmy:

- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak, Osiny,
- REFIT Sp. z o.o. z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim,
- PPUH POLONEZ PLUS Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- COMFORT S.A. z siedzibą w Rakowicach Małych,

- Pekabex Bet S.A. z siedzibą w Poznaniu,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- FHU WEKTOR Mirosław Brych, Żory.

Działalność handlowa (działu informatycznego) prowadzona była głównie w oparciu o dostawy od Tech Data Polska Sp. z o.o.

W zakresie wynajmu powierzchni handlowych głównymi najemcami w 2013 roku były firmy reprezentujące następujące marki:

- H&M,
- Reserved, House, Cropp, Mohito,
- Kaufland,
- Biedronka,
- MediaExpert,
- Jysk,
- CCC,
- Rossmann,
- Deichmann,
- Martes Sport.

### 3.4. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Na wyniki 2013 r. (przychody, koszty i wynik finansowy) najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia/czynniki w Grupie:

1. Rozliczenie 13 kontraktów deweloperskich/budowlanych.
2. Prowadzenie robót budowlanych na rzecz spółki zależnej P.A. NOVA INVEST 1, związanych z realizacją hali produkcyjno-montażowej w Rybniku.
3. Wykonanie robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji na własny rachunek - budowa parku handlowego w Myszkowie.
4. Uruchomienie kredytu inwestycyjnego dot. hali produkcyjno-montażowej w Rybniku.
5. Ponoszenie kosztów finansowych z tytułu korzystania z kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na realizację wynajmowanych obiektów oraz z tytułu korzystania z kredytu w rachunku bieżącym i kredytu obrotowego.
6. Dokonywanie spłaty rat kredytów inwestycyjnych dot. galerii Sanowa w Przemyśle, parku handlowego w Chorzowie, galerii Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu i galerii Miodowa w Kluczborku.

#### 3.4.1 ISTOTNE DOKONANIA GRUPY W RAMACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

##### Inwestycje w obiekty budownictwa komercyjnego i przemysłowego

W 2013 roku Grupa rozpoczęła inwestycję polegającą na budowie hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym o powierzchni około 8.000 m<sup>2</sup> w Rybniku. Przekazanie obiektu najemcy - firmie Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. zaplanowano na początek kwietnia 2014 r.

Nieruchomość, na której jest realizowana w/w inwestycja, została nabyta w lutym 2013 r. na podstawie przetargu organizowanego przez Katowicką Specjalną Strefę Ekonomiczną S.A.

Grupa angażowała w wyżej wymienioną inwestycję również środki finansowe niezbędne na zapewnienie wkładu własnego umożliwiającego rozpoczęcie współfinansowania inwestycji przez bank. Realizacja inwestycji odbywa się za pośrednictwem spółki celowej P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

W trzecim kwartale 2013 roku zakończone zostały prace budowlane przy realizacji parku handlowego w Myszkowie. Powierzchnia najmu w tym obiekcie wynosi 1.900 m<sup>2</sup>. Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło 19.09.2013 roku.

W lutym 2014 r. Emitent rozpoczyna realizację obiektu handlowego w Jaworznie. Realizacja odbędzie się za pośrednictwem spółki celowej Galeria Galena Sp. z o.o. Otwarcie obiektu zaplanowano na IV kwartał 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 31 tys. m<sup>2</sup>. W obiekcie planowane jest około 80 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 2013 roku poniesiono nakłady na tego typu nieruchomości w wysokości ponad 4,6 mln zł.

#### Inwestycje w środki trwałe

W 2013 r. Emitent nie dokonał istotnych nakładów na środki trwałe.

#### **3.4.2 ISTOTNE DOKONANIA GRUPY W RAMACH DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ**

- 1) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) zawarła z BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytów. Zawarcie w/w umowy jest związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej w Rybniku.

W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące kredyty:

a) nieodnawialny Kredyt Budowlany do kwoty nie większej niż 5.300.000,00 EUR (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy euro) i nie większej niż 70% Kosztów Projektu;

b) Kredyt Rewolwingowy, stanowiący odnawialny kredyt obrotowy, do kwoty 5.000.000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych);

c) nieodnawialny Kredyt Inwestycyjny do kwoty nie większej niż 5.300.000,00 EUR (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy euro) i nie większej niż 70% Wartości Rynkowej Nieruchomości. Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Budowlanego jednorazowo w Ostatecznym Dniu Spłaty odnośnie Kredytu Budowlanego tj. do 28 lutego 2014 r. lub poprzez konwersję Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny.

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 28 lutego 2019 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 marca 2014 r.

- 2) W dniu 30.04.2013 r. Emitent otrzymał podpisany egzemplarz aneksu nr 3 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, zawartego pomiędzy Emitentem (Kredytobiorca) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank). O zawarciu poprzednich aneksów Emitent informował w raportach bieżących nr 34/2011 oraz 16/2012.

Przedmiotem tego aneksu jest przedłużenie terminu spłaty kredytu obrotowego, który ustalono na dzień 24.04.2014 roku.

Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku.

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

Zgodnie z podpisanym aneksem wysokość udzielonego kredytu obrotowego wynosi 30.000.000,00 zł, w związku z czym podpisana umowa spełnia kryterium umowy znaczącej, tzn. jej wartość przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A.

- 3) W dniu 09.07.2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. (od 25.11.2013 r. występujący jako mBank S.A.) umowę ramową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank. Limit linii na gwarancje został określony na kwotę 2.000.000,00 zł.

W dniu 03.10.2013 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z BRE Bank S.A., zwiększający limit udzielanych gwarancji do kwoty 7.500.000,00 zł.

- 4) W dniu 06.08.2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. (od 25.11.2013 r. występujący jako mBank S.A.) z siedzibą w Warszawie Oddział Korporacyjny w Katowicach (Bank) umowę kredytową o kredyt odnawialny. Maksymalna wysokość udzielonego kredytu wynosi 7.200.000,00 zł.

Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności i wykorzystane na prefinansowanie spływu zaliczek wynikających z kontraktu na realizację obiektu handlowego.

Ostateczna spłata kredytu nastąpiła w dniu 13.02.2014 r.

### 3.4.3 ISTOTNE ZDARZENIA OPISANE W RAPORTACH BIEŻĄCYCH

Ponadto ważniejsze zdarzenia w działalności Grupy w 2013 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały dodatkowo opisane w publikowanych raportach bieżących:

#### 1. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 1/2013 z dnia 16.01.2013 r.)

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 nieruchomość 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 produkcyjno-montażową 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.

#### 2. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 2/2013 z dn. 29.01.2013 r.)

W dniu 28.01.2013 r. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUF LAND 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 MARKET 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.

### 3. Odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży (raport bieżący nr 5/2013 z dn. 04.02.2013 r.)

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.

### 4. Zawarcie umowy kredytowej oraz ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy kredytowej (raport bieżący nr 6/2013 z dn. 12.04.2013 r.)

W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca”, „Spółka”) zawarła z BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę kredytów. Zawarcie w/w umowy jest związane z współfinansowaniem budowy hali produkcyjno-montażowej z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku.

W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące kredyty:

- a) nieodnawialny Kredyt Budowlany do kwoty nie większej niż 5.300.000,00 EUR (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy euro) i nie większej niż 70% Kosztów Projektu;
- b) Kredyt Rewolwingowy, stanowiący odnawialny kredyt obrotowy, do kwoty 5.000.000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych);

c) nieodnawialny Kredyt Inwestycyjny do kwoty nie większej niż 5.300.000,00 EUR (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy euro) i nie większej niż 70% Wartości Rynkowej Nieruchomości, co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Budowlanego jednorazowo w Ostatecznym Dniu Spłaty odnośnie Kredytu Budowlanego tj. do 28 lutego 2014 r. lub poprzez konwersję Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny.

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 28 lutego 2019 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 marca 2014 r.

Stopa oprocentowania Kredytu w każdym okresie odsetkowym będzie ustalana jako stopa procentowa w stosunku rocznym będąca sumą stałej marży odsetkowej, w odpowiedniej wysokości dla danego Kredytu oraz stopy EURIBOR dla Kredytu Budowlanego oraz Kredytu Inwestycyjnego albo, odpowiednio, stopy WIBOR dla Kredytu Rewolwingowego ustalonej dla danego okresu odsetkowego. Odsetki są naliczane za rzeczywistą liczbę dni wykorzystania Kredytu przy założeniu, że rok liczy 360 dni.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązuje się doprowadzić do ustanowienia stosownych, wymaganych przez bank zabezpieczeń.

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

Jednocześnie celem ustanowienia wymaganych zabezpieczeń w Grupie Kapitałowej Emitenta dokonano w dniu 12.04.2013 r. następujących czynności:

1) P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawca zawarła z BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem umowę o ustanowienie zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach w spółce P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. Na podstawie przedmiotowej umowy zostały ustanowione następujące zastawy:

a) zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach, w celu zabezpieczenia spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Zastawnika wynikających z Umowy Kredytów do najwyższej kwoty zabezpieczenia w wysokości 9.825.000,00 EUR (słownie: dziewięć milionów osiemset dwadzieścia pięć tysięcy euro);

b) zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach, w celu zabezpieczenia spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Zastawnika wynikających z Umowy Ramowej lub Transakcji zawartych na podstawie Umowy Ramowej, do najwyższej kwoty zabezpieczenia w wysokości 13.000.000,00 PLN (słownie: trzynaście milionów złotych). Strony ustalają, że do czasu wpisu ww. zastawów rejestrowych 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.

Wysokość ustanowionych zastawów przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

2) Spółka P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawca zawarła z BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem umowę o ustanowienie zastawu rejestrowego i finansowego na wierzytelności wynikającej z umów rachunków bankowych. Na podstawie przedmiotowych umów zostały ustanowione zastawy rejestrowe na Zastawionej Wierzytelności o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczanej

wierzytelności, w wysokości 9.825.000 EUR (słownie: dziewięć milionów osiemset dwadzieścia pięć tysięcy euro), co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

Zastawy Finansowe, opisane w niniejszych umowach, wygasają z chwilą wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów, lecz nie później niż w ostatnim dniu Okresu Zabezpieczenia, a w żadnym wypadku nie później niż dnia 28 lutego 2022 r.

Pozostałe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w umowach tego typu. Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta a Bankiem i osobami zarządzającymi Bankiem nie występują żadne powiązania.

#### 5. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 7/2013 z dn. 17.04.2013 r.)

W dniu 16.04.2013 r. 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 zostały zawarte: przyrzeczona umowa sprzedaży, aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży oraz aneks do umowy sprzedaży.

W związku z zawarciem w/w umów wartość umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w kontrahentem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - wynosi 28.968.446,32 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 przyrzeczona umowa sprzedaży z dnia 16.04.2013 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.

Przedmiotem w/w umowy jest sprzedaż prawa własności nieruchomości zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym i towarzyszącą infrastrukturą za cenę netto 21.897.632,32 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.

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

#### 6. Aneks do umowy o kredyt obrotowy (raport bieżący nr 8/2013 z dn. 30.04.2013 r.)

W dniu 30.04.2013 r. Emitent otrzymał podpisany egzemplarz aneksu nr 3 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, zawartego pomiędzy Emitentem (Kredytobiorcą) i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank). O zawarciu poprzednich aneksów Emitent informował w raportach bieżących nr 34/2011 oraz 16/2012.

Przedmiotem tego aneksu jest przedłużenie terminu spłaty kredytu obrotowego, który ustalono na dzień 24.04.2014 roku.

Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku.

Pozostałe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w umowach tego typu. Zgodnie z podpisanym aneksem wysokość udzielonego kredytu obrotowego wynosi 30.000.000,00 zł, w związku z czym podpisana umowa spełnia kryterium umowy znaczącej, tzn. jej wartość przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A.

7. Zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (raport bieżący nr 9/2013 z dn. 10.05.2013 r.)

Zarząd P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, na podstawie art. 399 §1 w związku z art. 402<sup>1</sup>-402<sup>3</sup> Kodeksu spółek handlowych zwołał Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 06 czerwca 2013 r. o godzinie 12:00 w siedzibie Spółki w Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Sporządzenie listy obecności.
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2012 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2012 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
9. Podjęcie uchwały o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2012.
10. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2012 Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
11. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA S.A. w roku obrotowym 2012 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2012.
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2012.
14. Podjęcie uchwały o wyborze członka Rady Nadzorczej.
15. Podjęcie uchwały o zmianie upoważnienia do nabywania akcji własnych Spółki przez Zarząd.
16. Zamknięcie obrad Zgromadzenia.

8. Wybór biegłego rewidenta (raport bieżący nr 10/2013 z dn. 15.05.2013 r.)

W dniu 15.05.2013 r. Rada Nadzorcza Spółki dokonała 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 2013 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2013 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2013;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2013.

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

Audytora jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3076. Emitent korzystał z usług wybranego audytora w zakresie badania rocznych sprawozdań finansowych oraz przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych za poprzednie lata obrotowe. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

9. Zgłoszenie kandydatury na członka Rady Nadzorczej Emitenta (raport bieżący nr 12/2013 z dn. 21.05.2013 r.)

Zarząd P.A. NOVA S.A. („Emitent”), działając na podstawie § 38 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych (...) oraz zgodnie z ust. 1 pkt 5) rozdziału II Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w brzmieniu określonym Uchwałą Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 roku, poinformował, że w dniu 21 maja 2013 r. wpłynęła do Spółki informacja o kandydaturze Pana Tomasza Kozieła na członka Rady Nadzorczej zgłoszonej przez Amplico OFE w związku ze zwołanym na dzień 6 czerwca 2013 roku Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem, przewidującym w swoim porządku obrad podjęcie uchwały odnośnie wyboru członka Rady Nadzorczej.

10. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 13/2013 z dn. 21.05.2013 r.)

W dniu 21.05.2013 r. została zawarta umowa o roboty budowlane pomiędzy spółką P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym a P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą.

W związku z zawarciem w/w umowy wartość netto umów zawartych przez Emitenta z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 29.068.223,83 zł, 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 o roboty budowlane z dnia 21.05.2013 r. zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą a spółką P.A. NOVA INVEST 1 Spółka z o.o. Sp. k. jako Zamawiającym.

Przedmiotem umowy jest realizacja postępowania formalno-prawnego w celu uzyskania pozwolenia na budowę, uzyskanie pozwolenia na budowę, wykonanie wszelkich robót budowlanych oraz uzyskanie ostatecznego i wykonanego pozwolenia na użytkowanie hali produkcyjno-montażowej z zapleczem biurowo-socjalnym w Rybniku.

Za wykonanie przedmiotu Umowy i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe stanowiące kwotę netto w wysokości 24.775.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:

- a) w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - w wysokości 10% wartości łącznego wynagrodzenia umownego netto.
- b) za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu Robót – w wysokości 0,01% wartości łącznego wynagrodzenia umownego netto, jednakże nie więcej niż 10% wynagrodzenia umownego.
- c) za każdy dzień zwłoki w zakończeniu Robót – w wysokości 0,05% wartości wynagrodzenia umownego netto, jednakże nie więcej niż 10% wynagrodzenia umownego.
- d) za nieterminowe usunięcie wad i usterek, do usunięcia których Wykonawca jest zobowiązany z tytułu udzielonej rękojmi lub gwarancji – w wysokości 1% wartości netto wynagrodzenia umownego za zakres robót, w którym wystąpiły wady/usterki za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, jednakże nie więcej, niż 10% wynagrodzenia umownego.

W przypadku braku bezpośredniego nadzoru ze strony Wykonawcy, Zamawiający ma prawo do obciążenia Wykonawcy karą umowną w kwocie 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za

każdy przypadek stwierdzonego naruszenia, co nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

W przypadku nieusprawiedliwionej nieobecności Wykonawcy na naradzie koordynacyjnej Wykonawca zapłaci karę w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy przypadek stwierdzonego naruszenia, co nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych

W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wartości łącznego wynagrodzenia umownego netto.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych w przypadku gdy wartość szkody przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych. Łączna wysokość roszczeń odszkodowawczych, kar umownych oraz wszelkich innych roszczeń wynikających lub związanych z niniejszą umową dochodzonych w stosunku do Wykonawcy nie może być wyższa niż 10% wartości wynagrodzenia umownego netto.

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

#### 11. Powołanie członka Rady Nadzorczej (raport bieżący nr 15/2013 z dn. 07.06.2013 r.)

W dniu 06.06.2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Tomasza Koziela na Członka Rady Nadzorczej na okres wspólnej kadencji obecnej Rady Nadzorczej.

Według złożonego oświadczenia, wybrany Członek Rady Nadzorczej:

- nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta,
- nie uczestniczy w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej,
- nie uczestniczy w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu,
- nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS.

#### 12. Ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy kredytowej (raport bieżący nr 21/2013 z dn. 05.07.2013 r.).

Zarząd P.A. NOVA S.A. informuje, że w dniu 05.07.2013 r. 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.

13. Rozwiązanie przedwstępnej umowy sprzedaży (raport bieżący nr 2/2014 z dnia 24.01.2014 r.)

Zarząd P.A. NOVA S.A. („Spółka”, „Emitent”) informuje, że w dniu 23.01.2014 r. zostało podpisane oświadczenie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży pomiędzy Emitentem jako Sprzedającym a KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. jako Kupującym.

O zawarciu w/w umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 35/2012 z dnia 21.09.2012 r. Przedmiotem w/w umowy było zobowiązanie stron do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa własności, względnie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym wraz z towarzyszącą infrastrukturą, który miał zostać na tej nieruchomości wybudowany i dla którego Sprzedający miał uzyskać na własny koszt decyzję o pozwoleniu na budowę i decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

W związku z niespełnieniem się przesłanek określonych w w/w umowie strony podjęły decyzję o rozwiązaniu umowy.

Zgodnie z podpisanym oświadczeniem w związku z rozwiązaniem w/w umowy stronom nie przysługują wobec siebie żadne roszczenia.

#### **3.4.4 OFERTA PUBLICZNA**

W 2013 roku nie przeprowadzono oferty publicznej.

#### **3.4.5 ISTOTNE NIEPOWODZENIA W 2013 R.**

Nie wystąpiły.

### **3.5. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH GRUPY**

#### Budoprojekt Sp. z o.o.

Emitent jest powiązany kapitałowo z Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Spółka Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji Emitenta serii A i B, co stanowi 24,36% udziału w kapitale zakładowym i 34,31% liczby głosów w WZA.

#### 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, 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.

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

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

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

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

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 świadczy 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 wynosił 50.000,00 zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 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 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 26.06.2013 r.

Trinity Limited Partnerships Sp. z o.o. (SPV 55) S.K.A.

W dniu 21.01.2014 r. Emitent zawarł ze spółką Trinity Shelf Companies Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę objęcia akcji spółki komandytowo-akcyjnej pod firmą Trinity Limited Partnerships spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (SPV 55) spółka komandytowo-akcyjna.

Na podstawie zawartej umowy P.A. NOVA objęła 49.999 akcji zwykłych serii A w kapitale zakładowym Trinity o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja o łącznej wartości nominalnej 49.999,00 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych), stanowiących łącznie 99,998% kapitału zakładowego Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania do reprezentowania spółki upoważniony jest komplementariusz, tj. spółka zależna Emitenta, Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.

W dniu 20.02.2014 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach.

Wysokość kapitału zakładowego wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął Emitent.

### **3.6. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

W 2013 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanyymi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych.

### **3.7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH**

#### **3.7.1. UDZIELONE PRZEZ P.A. NOVA S.A. POŻYCZKI, PORĘCZENIA I GWARANCJE**

##### **3.7.1.1. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI SAN DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 25.000.000,00 zł

W 2013 r. nie udzielano pożyczek, nie spłacono żadnych pożyczek.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 5.413.945,14 zł.

##### **3.7.1.2. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI PARK HANDLOWY CHORZÓW SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 4.230.000,00 zł

W 2013 r. nie udzielano pożyczek, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 426.105,86 zł.

#### **3.7.1.3. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI SUPERNOVA SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 1.865.000,00 zł

W 2013 r. udzielono pożyczek w wysokości 185.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 197.372,04 zł.

#### **3.7.1.4. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI GALERIA ZAMOYSKA SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 850.000,00 zł

W 2013 r. udzielono pożyczek w wysokości 150.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 75.606,91 zł.

#### **3.7.1.5. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI ODRZAŃSKIE OGRODY SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 7.436.323,16 zł.

W 2013 r. udzielono pożyczek w wysokości 200.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Wartość wyemitowanych obligacji: 35.194.000,00 zł.

Naliczone odsetki od pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 573.624,63 zł.

Naliczone odsetki od obligacji na dzień 31.12.2013 r.: 3.979.385,58 zł.

#### **3.7.1.6. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI GALERIA GALENA SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 38.155.000,00 zł.

W 2013 r. udzielono pożyczek w wysokości 22.410.000,00 zł, przy czym kwota 22.000.000,00 zł została udzielona „bezgotówkowo” w formie potrącenia z należnością od spółki Galeria Galena Sp. z o.o. W 2013 r. nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 1.937.847,85 zł.

#### **3.7.1.7. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI GALERIA KLUCZBORK SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 9.150.000,00 zł.

W 2013 r. nie udzielano pożyczek, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 1.058.324,54 zł.

#### **3.7.1.8. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI P.A. NOVA MANAGEMENT SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 150.000,00 zł.

W 2013 r. udzielono pożyczek w wysokości 50.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 50.000,00 zł oraz odsetki w wysokości 7.912,66 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 0,00 zł.

#### **3.7.1.9. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI P.A. NOVA INVEST 1 SP. Z O.O.**

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2013 r.: 7.020.000,00 zł.

W 2013 r. udzielono pożyczek w kwocie 7.720.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 700.000,00 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 130.275,52 zł.

#### **3.7.1.10. POŻYCZKA DLA SPÓŁKI MEBLOMARKET SP. Z O.O.**

W dniu 26.09.2012 r. P.A. NOVA S.A. udzieliła pożyczki w wysokości 250.000,00 zł firmie Meblomarket Sp. z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze. Pożyczka została udzielona w celu pozyskania nieruchomości gruntowej. Zgodnie z umową zwrot pożyczki wraz z odsetkami ma nastąpić do dnia 30.04.2014 r.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2013 r.: 17.929,40 zł.

#### **3.7.1.11. 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 Przemyślu.

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

Wartość udzielonych poręczeń na dzień 31.12.2013 r.: 730.000,00 EURO.

#### **3.7.1.12. 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 31.12.2013 r.: 7.200.000,00 zł.

#### **3.7.1.13. 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 31.12.2013 r.: 106.400.000,00 zł.

#### **3.7.1.14. PORĘCZENIA DLA SPÓŁKI GALERIA KLUCZBORK SP. Z O.O.**

P.A. NOVA S.A. jako Udziałowiec spółki Galeria Kluczborck 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.

#### **3.7.1.15. PORĘCZENIA DLA SPÓŁKI P.A. NOVA INVEST 1 SP. Z O.O.**

P.A. NOVA S.A. jako Udziałowiec spółki P.A. NOVA INVEST 1 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).

Poręczenie wygaśnie całkowicie po spłacie kredytu przez spółkę P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

### **3.7.2. ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE KREDYTY I POŻYCZKI, UZYSKANE PORĘCZENIA I GWARANCJE**

#### **3.7.2.1. KREDYTY UDZIELONE PRZEZ POWSZECHNĄ KASĘ OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE.**

- 1) W I półroczu 2011 roku zostały postawione do dyspozycji spółki San Development Sp. z o.o. ostatnie transze kredytu - na podstawie umowy kredytu z dn. 06.05.2010 r. z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie z przeznaczeniem na współfinansowanie budowy Centrum Handlowego Sanowa w Przemyślu.  
Spłata kredytu rozpoczęła się od lipca 2011 r.  
Całkowita wartość zobowiązania San Development Sp. z o.o. z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 65.988.160,61 zł.
- 2) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Emitenta – Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu. Umowa była związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu.  
W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące transze kredytu:
  - a) Transza A, stanowiąca nieodnawialny kredyt inwestycyjny, w kwocie nie większej niż równowartość w EUR kwoty 106.400.000 PLN i nie większej niż 70% Kosztów Projektu;
  - b) Transza B, stanowiąca odnawialny kredyt obrotowy, do kwoty 5.500.000,00 PLN.Spłata kredytu rozpoczęła się od lipca 2013 r.  
Całkowita wartość zobowiązania spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 103.281.606,32 zł.

#### **3.7.2.2. KREDYTY UDZIELONE PRZEZ BRE BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (OD 25.11.2013 R. WYSTĘPUJĄCY JAKO MBANK S.A.)**

- 1) 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.Kredytobiorca zobowiązał się dokonać spłaty zobowiązań z tytułu wypłat w ramach Kredytu Inwestycyjnego nie później niż w dniu 30 września 2017 r.  
Całość zobowiązań z tytułu wypłat w ramach Kredytu Rewolwingowego została spłacona.  
Całkowita wartość zobowiązania spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o. z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 25.712.776,06 zł.
- 2) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA INVEST 1 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 hali produkcyjno-montażowej z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku.  
W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące kredyty:
  - a) nieodnawialny Kredyt Budowlany do kwoty nie większej niż 5.300.000,00 EUR (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy euro) i nie większej niż 70% Kosztów Projektu;
  - b) Kredyt Rewolwingowy, stanowiący odnawialny kredyt obrotowy, do kwoty 5.000.000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych);
  - c) nieodnawialny Kredyt Inwestycyjny do kwoty nie większej niż 5.300.000,00 EUR (słownie: pięć milionów trzysta tysięcy euro) i nie większej niż 70% Wartości Rynkowej Nieruchomości.Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Budowlanego jednorazowo do 28 lutego 2014 r. lub poprzez konwersję Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny.

Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Inwestycyjnego nie później niż w dniu 28 lutego 2019 r.

Kredytobiorca dokona spłaty całości zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Rewolwingowego w dniu 31 marca 2014 r.

Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu Kredytu Inwestycyjnego na dzień 31.12.2013 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 15.622.071,04 zł.

Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu Kredytu Rewolwingowego na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 715.022,83 zł.

- 3) W dniu 06 sierpnia 2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. z siedzibą w Warszawie Oddział Korporacyjny w Katowicach (Bank) umowę kredytową o kredyt odnawialny. Maksymalna wysokość udzielonego kredytu wynosi 7.200.000,00 zł.

Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności i wykorzystane na prefinansowanie spływu zaliczek wynikających z kontraktu na realizację obiektu handlowego.

Spłata kredytu nastąpiła w dniu 13.02.2014 r.

### **3.7.2.3. KREDYTY UDZIELONE PRZEZ DEUTSCHE BANK PBC S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE.**

W dniu 28.06.2010 r. spółka zależna Emitenta – Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) zawarła z Deutsche Bank PBC S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu. Zawarcie w/w umowy jest związane z współfinansowaniem budowy parku handlowego w Chorzowie.

W ramach zawartej umowy spółce przyznano kredyt w wysokości 7.200.000,00 zł.

Kredytobiorca zobowiązał się dokonać spłaty zobowiązań z tytułu wypłat w ramach udzielonego kredytu do dnia 31.12.2025 r.

Całkowita wartość zobowiązania spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 5.728.176,00 zł.

### **3.7.2.4. KREDYTY UDZIELONE PRZEZ PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY W SANOKU.**

Na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania limit zadłużenia dla kredytu obrotowego w rachunku bieżącym, udzielonego Emitentowi przez Podkarpacki Bank Spółdzielczy wynosi 30.000.000,00 zł. Został on udzielony na podstawie umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym zawartej w dniu 10.05.2011 oraz zmienionej aneksami nr 1, 2 i 3. Emitent zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 24.04.2014 r.

Zadłużenie z tytułu ww. kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiło: 13.183.428,95zł.

### **3.7.2.5. GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ DEUTSCHE BANK PBC S.A.**

Umowa o udzielanie gwarancji z Deutsche Bank PBC S.A. została zawarta przez Emitenta w dniu 11.04.2011 r. (umowa ta zastąpiła poprzednią umowę z 2005 roku). Aktualny limit linii gwarancyjnej wynosi 10.000.000,00 zł.

W 2013 roku Bank wydał następujące gwarancje:

- w dniu 20.03.2013 r. do kwoty netto 80.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 80.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 150.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 40.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 80.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 40.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 90.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 80.000,00 zł (obiekt Kaufland),

- w dniu 27.06.2013 r. do kwoty netto 150.000,00 zł (obiekt Kaufland),
- w dniu 08.07.2013 r. do kwoty netto 120.000,00 zł (obiekt Kaufland).

W okresie od 31.12.2013 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Bank nie udzielił Emitentowi żadnych gwarancji.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2013 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 990.000,00 zł.

#### **3.7.2.6. 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.

W 2013 roku Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. udzieliło spółce P.A. NOVA S.A. następujących gwarancji:

- w dniu 15.02.2013 r. do kwoty 129.000,00 zł (gwarancja należytego wykonania umowy – adaptacja nieruchomości na cele biurowe budynku w Kędzierzynie-Koźlu – ważna do 15.07.2013 r.),
- w dniu 26.03.2013 r. do kwoty 125.000,00 zł (gwarancja przetargowa zapłaty wadium – ważna do 31.05.2013 r.),
- w dniu 26.03.2013 r. do kwoty 60.000,00 zł (gwarancja przetargowa zapłaty wadium – ważna do 12.05.2013 r.),
- w dniu 02.08.2013 r. do kwoty 940.000,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – obiekt Kaufland – ważna do 11.07.2017 r.),
- w dniu 22.08.2013 r. do kwoty 745.000,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – obiekt Kaufland – ważna do 23.01.2018 r.),
- w dniu 26.08.2013 r. do kwoty 855.000,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – obiekt Kaufland – ważna do 05.12.2017 r.),
- w dniu 27.08.2013 r. do kwoty 64.500,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do 15.07.2015 r.),
- w dniu 18.09.2013 r. do kwoty 1.238.750,00 zł (gwarancja należytego wykonania kontraktu – ważna do 31.03.2014 r.).

W okresie od 31.12.2013 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania TU Euler Hermes nie udzieliło Emitentowi żadnych gwarancji.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 9.674.048,43 zł.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 7.971.576,35 zł.

#### **3.7.2.7. GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ BRE BANK S.A.**

- 1) 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.

W dniu 26.04.2013 r. BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie wystawił aneks nr 1 do w/w gwarancji, przedłużający jej ważność do dnia 29.05.2014 r. i zmniejszający zobowiązanie Banku do kwoty 2.250.000,00 zł.

- 2) W dniu 09.07.2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. umowę ramową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank. Limit linii na gwarancje został określony na kwotę 2.000.000,00 zł.

W dniu 03.10.2013 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z BRE Bank S.A., zwiększający limit udzielanych gwarancji do kwoty 7.500.000,00 zł.

W ramach powyższej umowy BRE BANK S.A. udzielił następujących gwarancji:

- w dniu 11.07.2013 r. do kwoty netto 107.506,77 zł (gwarancja należytego wykonania umowy – obiekt Tesco – ważna do 30.11.2013 r.),
- w dniu 05.08.2013 r. do kwoty netto 96.339,93 zł (gwarancja należytego wykonania umowy – obiekt Tesco – ważna do 05.11.2013 r.),
- w dniu 11.09.2013 r. do kwoty netto 200.000,00 zł (gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych – obiekt Netto – ważna do 13.01.2015 r.),
- w dniu 11.09.2013 r. do kwoty netto 200.000,00 zł (gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych – obiekt Netto – ważna do 19.09.2014 r.),
- w dniu 11.09.2013 r. do kwoty netto 200.000,00 zł (gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych – obiekt Netto – ważna do 27.11.2015 r.),
- w dniu 11.09.2013 r. do kwoty netto 250.000,00 zł (gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych – obiekt Netto – ważna do 06.01.2016 r.),
- w dniu 11.09.2013 r. do kwoty netto 200.000,00 zł (gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych – obiekt Netto – ważna do 08.12.2015 r.),
- w dniu 11.09.2013 r. do kwoty netto 200.000,00 zł (gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych – obiekt Netto – ważna do 07.01.2016 r.).

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 1.250.000,00 zł.

W okresie od 01.01.2014 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania BRE BANK S.A. wydał następujące gwarancje:

- w dniu 28.01.2014 r. do kwoty 22.400,00 zł (gwarancja należytego wykonania i terminowego wykonania umowy o roboty budowlane – obiekt Tesco – ważna do 22.03.2014 r.),
- w dniu 13.02.2014 r. do kwoty 89.500,00 zł (gwarancja należytego wykonania i terminowego wykonania umowy o roboty budowlane – obiekt Tesco – ważna do 30.06.2014 r.).

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 1.361.900,00 zł.

### 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.

W 2013 roku P.A. NOVA S.A. nie przeprowadzała emisji akcji.

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.

- 4) Dofinansowanie San Development Sp. z o.o. poprzez udzielenie pożyczek oraz podwyższenie kapitału zakładowego.
- 5) Nabycie nieruchomości gruntowych położonych w Przemysłu 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) Finansowanie budowy parku handlowego w Myszkowie przy ul. Pułaskiego – otwarcie nastąpiło w dniu 19.09.2013 r.
- 17) 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 PROGNOZAMI WYNIKÓW**

Emitent nie publikował prognoz wyników na rok 2013.

### **3.10. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI ORAZ OKREŚLENIE EWENTUALNYCH ZAGROŻEŃ I DZIAŁAŃ, JAKIE GRUPA PODJĘŁA 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 Grupa posiadała 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.

### **3.11. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania realizowana jest inwestycja w Rybniku polegająca na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem biurowym wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz zagospodarowaniem terenu.

Prace przy realizacji w/w inwestycji zostały rozpoczęte w II kwartale 2013 roku. Zakończenie i oddanie obiektu do użytkowania jest planowane na koniec I kwartału 2014 roku.

Realizacja powyższej inwestycji odbywa się przy współudziale banku, kredyt został uruchomiony w październiku 2013 roku. Stan zaawansowania prac oraz podpisana umowa najmu potwierdzają realność terminowego zakończenia tej inwestycji.

We wrześniu 2013 roku została zakończona budowa parku handlowego w Myszkowie, która jest inwestycją na rachunek własny Emitenta. Jest to obiekt handlowy składający się z 6 niezależnych lokali o łącznej powierzchni najmu ok. 1900 m<sup>2</sup>. Otwarcie obiektu dla klientów nastąpiło w dniu 19.09.2013 roku.

Emitent przygotowuje się do realizacji galerii handlowej Galena w Jaworznie. Realizacja odbędzie się za pomocą spółki celowej Galeria GALENA Sp. z o.o. Otwarcie obiektu zaplanowano na rok 2015. Galeria handlowa powstanie w śródmieściu Jaworzna, naprzeciw Hali Widowiskowo-Sportowej, przy ulicy Rzemieślniczej, Kolejowej oraz Grunwaldzkiej. Dwukondygnacyjna galeria o łącznej powierzchni najmu ponad 31 tys. m<sup>2</sup> pomieści ponad 80 sklepów i punktów usługowych. Rozpoczęcie budowy galerii handlowej w Jaworznie opóźniło się ze względu na zawieszenie pozytywnej rekomendacji dla tej inwestycji przez marszałka województwa śląskiego. W efekcie styczniowych spotkań w urzędzie marszałkowskim, w których brali udział przedstawiciele P.A. NOVA, marszałka woj. śląskiego, władz Jaworzna, banków oraz mieszkańcy Jaworzna, ostatecznie projekt ten zyskał pozytywną rekomendację na udzielenie pożyczki z funduszu unijnego Jessica. Obecnie ustalane są szczegóły umowy pożyczki w ramach Jessica oraz umowy o kredyt komercyjny.

Dotychczasowe doświadczenie Emitenta przy realizacji tego typu obiektów, zarówno w zakresie realizacji, jak i pozyskiwania finansowania zewnętrznego potwierdzają możliwość realizacji inwestycji w podanym wyżej terminie.

Ponadto Spółka w tym roku zamierza rozpocząć realizację 3 parków handlowych o łącznej powierzchni najmu 11 tys. m<sup>2</sup>, z czego otwarcie dwóch z nich jest planowane na koniec 2014 roku.

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

Wobec powyższego Zarząd pozytywnie ocenia możliwość realizacji opisanych zamierzeń inwestycyjnych.

### **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 Grupy kapitałowej.

### 3.13. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GRUPY

#### Czynniki zewnętrzne.

Istotne dla rozwoju Grupy kapitałowej czynniki zewnętrzne to:

- ogólna sytuacja ekonomiczna i siła nabywcza gospodarstw domowych,
- sytuacja w sektorze bankowym i związana z tym dostępność kredytów;
- kursy wymiany walut (głównie EURO);
- podaż obiektów deweloperskich i zainteresowanie ich nabyciem przez inwestorów;
- koniunktura na rynku usług budowlanych i deweloperskich w Polsce w następnych latach;
- poziom cen produktów i usług budowlanych wpływający na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów;
- poziom stóp procentowych, który wpływa na poziom aktywności gospodarczej oraz koszt kapitału;
- koszty zatrudnienia oraz dostępność wykwalifikowanych pracowników.

#### Czynniki wewnętrzne.

Efekty finansowe Grupy w najbliższych latach będą w dużej mierze wynikać z:

- 1) kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi - na rok 2014 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 nieruchomościami, którego działania mają doprowadzić do zwiększenia dochodowości wynajmowanych obiektów.

### 3.14. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą.

### 3.15. WSZELKIE UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKAMI GRUPY A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA BEZ WAŻNEJ PRZYZYNY LUB GDY ICH ODWOŁANIE LUB ZWOLNIENIE NASTĘPUJE Z POWODU POŁĄCZENIA SPÓŁKI PRZEZ PRZEJĘCIE

W roku 2013 nie zostały zawarte takie umowy przez żadną ze spółek Grupy.

### 3.16. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA S.A. ZA 2013 ROK

| <i>Imię i nazwisko</i> | <i>Pełniona funkcja</i> | <i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2013 rok</i> |
|------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ewa Bobkowska          | Prezes Zarządu          | 336 981,12 zł                                            |
| Stanisław Lessaer      | Wiceprezes Zarządu      | 176 906,64 zł                                            |
| Przemysław Żur         | Wiceprezes Zarządu      | 210 613,20 zł                                            |
| Jarosław Broda         | Wiceprezes Zarządu      | 210 613,20 zł                                            |

|                         |                         |               |
|-------------------------|-------------------------|---------------|
| Jerzy Biel              | Członek Rady Nadzorczej | 21 061,32 zł  |
| Sławomir Kamiński       | Członek Rady Nadzorczej | 14 040,88 zł  |
| Miłosz Wolański         | Członek Rady Nadzorczej | 14 040,88 zł  |
| Katarzyna Jurek-Lessaer | Członek Rady Nadzorczej | 145 890,88 zł |
| Grzegorz Bobkowski      | Członek Rady Nadzorczej | 23 640,88 zł  |
| Leszek Iwaniec          | Członek Rady Nadzorczej | 14 040,88 zł  |
| Tomasz Koziół           | Członek Rady Nadzorczej | 7 020,44 zł   |

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

### 3.17. ZESTAWIENIE LICZBY ORAZ WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI P.A. NOVA S.A. ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ, 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 31.12.2013 r.

| <b>Akcjonariusz</b>     | <b>Pełniona funkcja</b> | <b>Liczba posiadanych akcji</b> | <b>Wartość nominalna akcji w PLN</b> |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 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:

| <b>Udziałowiec</b>      | <b>Liczba posiadanych udziałów</b> | <b>Procentowy udział w kapitale zakładowym</b> | <b>Liczba głosów</b> | <b>Procentowy udział w liczbie głosów</b> |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| Ewa Bobkowska           | 429                                | 22%                                            | 429                  | 22%                                       |
| Stanisław Lessaer       | 585                                | 30%                                            | 585                  | 30%                                       |
| Maciej Bobkowski        | 234                                | 12%                                            | 234                  | 12%                                       |
| Grzegorz Bobkowski      | 526                                | 27%                                            | 526                  | 27%                                       |
| Katarzyna Jurek-Lessaer | 117                                | 6%                                             | 117                  | 6%                                        |
| Przemysław Żur          | 39                                 | 2%                                             | 39                   | 2%                                        |
| Maria Podgórnica        | 19                                 | 1%                                             | 19                   | 1%                                        |

|          |      |      |      |      |
|----------|------|------|------|------|
| łącznie: | 1949 | 100% | 1949 | 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 Grupie 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 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).

Audytora jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3076. Emitent korzystał z usług wybranego audytora w zakresie badania rocznych sprawozdań finansowych oraz przeglądu półrocznych sprawozdań finansowych za poprzednie lata obrotowe. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 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.

## **2) Rok 2013**

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 15.05.2013 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 2013 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2013 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2013;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2013.

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 20.05.2013 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z w/w podmiotem:

- umowę nr 27/13/13 o przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.500,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 16.08.2013 r.

- umowę nr 28/13/13 o przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.000,00 zł netto. Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 19.08.2013 r.

- umowę nr 29/13/14 o przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 19.000,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2013 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2014 r.
- umowę nr 30/13/14 o przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 8.500,00 zł netto. Badanie skonsolidowanego sprawozdania za 2013 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 10.03.2014 r.

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

Ponadto w dniu 17.06.2013 r. ze spółką MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. zostały zawarte następujące umowy:

- umowa nr 31/13/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.700,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2013 r.;
- umowa nr 32/13/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2013 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.650,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2013 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2014 r.
- umowa nr 33/13/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.700,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2013 r.;
- umowa nr 34/13/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2013 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.650,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2013 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2014 r.
- umowa nr 35/13/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.900,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2013 r.;
- umowa nr 36/13/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2013 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.950,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2013 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2014 r.
- umowa nr 39/13/13 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.500,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2013 r.;
- umowa nr 40/13/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2013 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.500,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2013 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2014 r.

W dniu 23.08.2013 r. została zawarta umowa o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2013 rok pomiędzy MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. jako Wykonawcą a spółką Galeria Galena Sp. z o.o. jako Zamawiającym. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.350,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 17.02.2014 r.

łącznie z tytułu zawartych umów w Grupie Kapitałowej PA NOVA, audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 83.900,00 zł netto.

**Podpisy wszystkich Członków Zarządu:**

| <i>Data</i> | <i>Imię i nazwisko</i> | <i>Funkcja</i>     | <i>Podpis</i> |
|-------------|------------------------|--------------------|---------------|
| 2014-02-21  | Ewa Bobkowska          | Prezes Zarządu     |               |
| 2014-02-21  | Jarosław Broda         | Wiceprezes Zarządu |               |
| 2014-02-21  | Stanisław Lessaer      | Wiceprezes Zarządu |               |
| 2014-02-21  | Przemysław Żur         | Wiceprezes Zarządu |               |