



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI P.A. NOVA S.A.
ZA 2014 ROK

GLIWICE, LUTY 2015

SPIS TREŚCI

1. Ogólne informacje o spółce P.A. NOVA S.A.
 - 1.1. Podstawowe dane o Emitencie
 - 1.2. Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
 - 1.3. Przedmiot i zakres działania
 - 1.4. Organy Spółki
 - 1.4.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.4.2. Rada Nadzorcza
 - 1.4.3. Zarząd Spółki
 - 1.5. Prokurenci Spółki
 - 1.6. Znaczeni akcjonariusze Spółki na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia sprawozdania
2. Informacje określone w przepisach o rachunkowości
 - 2.1. Przedstawienie stanu majątkowego i sytuacji finansowej, omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych
 - 2.1.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 2.1.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
 - 2.1.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 - 2.1.4. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi
 - 2.2. Pozostałe informacje określone w przepisach o rachunkowości
 - 2.2.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania
 - 2.2.2. Informacje o przewidywanym rozwoju Spółki
 - 2.2.3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
 - 2.2.4. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółki
 - 2.2.5. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane
 - 2.2.6. 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
 - 2.2.7. Informacje o posiadanych przez Spółkę oddziałach (zakładach)
 - 2.2.8. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych przez spółkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym
 - 2.2.9. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego
 - 2.2.10. Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

3. Informacja uzupełniająca

- 3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń dla rozwoju Emitenta
- 3.2. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Emitenta
- 3.3. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi
- 3.4. Znaczące zdarzenia w działalności Spółki
 - 3.4.1 Istotne dokonania Spółki w ramach działalności inwestycyjnej
 - 3.4.2 Istotne dokonania Spółki w ramach działalności finansowej
 - 3.4.3 Istotne zdarzenia opisane w raportach bieżących
 - 3.4.4 Oferta publiczna
 - 3.4.5 Istotne niepowodzenia w 2014 roku
- 3.5. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Emitenta
- 3.6. Transakcje z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych niż rynkowe
- 3.7. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach
 - 3.7.1. Udzielone przez Spółkę pożyczki, poręczenia i gwarancje
 - 3.7.2. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, otrzymane poręczenia i gwarancje
- 3.8. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji
- 3.9. Objasnienia różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników
- 3.10. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom
- 3.11. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych
- 3.12. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy
- 3.13. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki
- 3.14. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką
- 3.15. Wszelkie umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie
- 3.16. Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w P.A. NOVA S.A. za 2014 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 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz od daty zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania i zostały przedstawione 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 SPÓŁCE P.A. NOVA S.A.

1.1. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁCE

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

Historia Spółki

P.A. NOVA Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia P.A. NOVA Sp. z o.o. Przekształcenie nastąpiło w trybie art. 551 kodeksu spółek handlowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04.12.2006 roku w sprawie przekształcenia spółki P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA. W dniu 25.01.2007 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 spółki P.A. NOVA sięga roku 1987, kiedy została założona 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 - 2014 P.A. NOVA wykonała niemal 70 obiektów handlowych. Obecnie głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są sieci handlowe.

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.

Od 2012 roku P.A. NOVA jest zaangażowana w segment działalności związany z realizacją obiektów przemysłowych. Emitent nawiązał współpracę z firmą TRW Braking Systems Sp. z o.o. (budowa hali przemysłowej zakończona w kwietniu 2013 roku i przebudowa hali zakończona w kwietniu 2014 roku), Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. (budowa hali produkcyjno-montażowej, realizowana poprzez spółkę celową P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o., zakończenie budowy obiektu w marcu 2014 roku) oraz Bodycote Polska Sp. z o.o. (budowa hali magazynowo-montażowej, realizowana poprzez spółkę celową P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o., zakończenie budowy obiektu: grudzień 2014 r.) .

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

- 1) budynek handlowo-usługowy w Raciborzu (ponad 1,4 tys. m² pow. najmu) – otwarcie: 2007 rok.
- 2) galerię handlową w Andrychowie (ponad 1,3 tys. m² pow. najmu) – otwarcie: 2008 rok.
- 3) park handlowy w Chorzowie (ponad 3,4 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie: 2010 rok.
- 4) galerię handlową Sanowa w Przemyślu (ponad 22 tys. m² pow. najmu) – otwarcie 2010 r.
- 5) park handlowy w Stalowej Woli (2,7 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie: 2011 r.
- 6) galerię handlową Miodowa w Kluczborku (10,5 tys. m² pow. najmu) – otwarcie: 2012 r.
- 7) galerię handlową Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu (22 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie: 2012 r.
- 8) park handlowy w Myszkowie (1,9 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie: 2013 r.
- 9) halę produkcyjno-montażową w Rybniku (8 tys. m² powierzchni najmu) – przekazanie obiektu najemcy w dniu 01.04.2014 r.
- 10) halę produkcyjno-montażową w Siechnicach (2,5 tys. m² powierzchni najmu) – przekazanie obiektu najemcy w dniu 31.12.2014 r.

Do dnia 14.10.2014 r. łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu wynosiła 73,2 tys. m². W dniu 15.10.2014 r. zostały sprzedane dwa parki handlowe w Stalowej Woli i Andrychowie na rzecz Peppercorn Properties, w związku z tym łączna posiadana (w ramach Grupy) powierzchnia najmu na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 71,7 tys. m².

Inwestycje na własny rachunek w realizacji

- 1) Galeria handlowa Galena w Jaworznie - największa i najważniejsza inwestycja Grupy, realizowana poprzez spółkę celową Galeria Galena Sp. z o.o. łączna planowana powierzchnia najmu wynosi 31,5 tys. m². Budowa rozpoczęła się w lutym 2014 roku. Obecnie trwają prace konstrukcyjne. Planowany termin otwarcia obiektu: 4. kwartał 2015.
- 2) Park handlowy w Kamiennej Górze – budowa tego obiektu rozpoczęła się w listopadzie 2014 roku, zakończenie realizacji jest planowane na czerwiec 2015 roku. Planowana powierzchnia najmu wynosi 4 do 4,5 tys. m² i obejmuje 9 lokali.

- 3) Park handlowy w Krośnie – budowa rozpoczęta w styczniu 2015 roku, planowane zakończenie ma nastąpić w 3. kwartale 2015 roku. Park handlowy będzie składać się z 6 lokali handlowych, powierzchnia najmu ma wynosić 2,6 tys. m².
- 4) Budynek produkcyjno-magazynowy wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Wilkowicach – budowa rozpoczęta w styczniu 2015 roku, zakończenie planowane w 3. kwartale 2015 roku. Łączna powierzchnia najmu to około 7,5 tys. m².

1.2. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej P.A. NOVA wchodzi jednostka dominująca P.A. NOVA S.A. oraz następujące spółki zależne:

<i>Nazwa spółki zależnej</i>	<i>Siedziba</i>	<i>% posiadanego kapitału na ZW</i>	<i>% głosów za ZW</i>
San Development Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
Supernova Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
Galeria Galena Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA Management Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
PAL Sp. z o.o.	51-162 Wrocław, ul. Długosza 42-46	50.1%	50.1%
P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	99.99%	99.99%
P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA Invest Wilkowice Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%
P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.	44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42	100.00%	100.00%

San Development Sp. z o.o.

Data rejestracji w KRS: 05.05.2006 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000256399
Wysokość kapitału zakładowego: 34.000.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem powierzchni handlowej w Galerii Sanowa w Przemysłu, której Spółka jest właścicielem

Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 04.03.2009 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000327164
Wysokość kapitału zakładowego: 6.000.000,00 zł
Podstawowa działalność: spółka została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa obiektu handlowego w Zamościu

SUPERNOVA Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 24.03.2009 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000327118
Wysokość kapitału zakładowego: 500.000,00 zł
Podstawowa działalność: prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 12.03.2010 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000353013
Wysokość kapitału zakładowego: 1.225.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem powierzchni handlowej w parku handlowym w Chorzowie

Galeria GALENA Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 26.11.2010 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000374190
Wysokość kapitału zakładowego: 33.725.000,00 zł
Podstawowa działalność: spółka została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Jaworznie

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 20.12.2010 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000378414
Wysokość kapitału zakładowego: 11.400.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem powierzchni handlowej w galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu

Galeria Kluczbork Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 28.04.2011 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42

KRS: 0000387754
Wysokość kapitału zakładowego: 3.150.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem powierzchni handlowej w Galerii Miodowej w Kluczborku

P.A. NOVA Management Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 28.04.2011 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000386671
Wysokość kapitału zakładowego: 50.000,00 zł
Podstawowa działalność: zarządzanie obiektami komercyjnymi

PAL Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 09.12.2011 r.
Siedziba: 51-162 Wrocław, ul. Długosza 42-46
KRS: 0000406455
Wysokość kapitału zakładowego: 50.000,00 zł
Podstawowa działalność: usługi operatorskie tj. dystrybucja energii – DEE, serwis, eksploatacja

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

Data zawarcia umowy spółki: 11.01.2013 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000448613
Wysokość kapitału zakładowego: 2.250.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem powierzchni usługowej hali produkcyjno-montażowej w Rybniku

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

Data objęcia akcji: 21.01.2014 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000475669
Wysokość kapitału zakładowego: 100.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

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

Data zawarcia umowy spółki: 20.02.2014 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000502890
Wysokość kapitału zakładowego: 5.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 13.05.2014 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000516277
Wysokość kapitału zakładowego: 500.000,00 zł

Podstawowa działalność: budowa hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach, a następnie wynajem powierzchni usługowej

P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 19.09.2014 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000527031
Wysokość kapitału zakładowego: 5.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem powierzchni handlowo-usługowej w parku handlowym w Myszkowie

P.A. NOVA Invest Racibórz Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 26.11.2014 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000516277
Wysokość kapitału zakładowego: 5.000,00 zł
Podstawowa działalność: wynajem powierzchni handlowo-usługowej w budynku usługowym w Raciborzu

P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 26.11.2014 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000535877
Wysokość kapitału zakładowego: 5.000,00 zł
Podstawowa działalność: budowa parku handlowego w Kamiennej Górze, a następnie wynajem powierzchni handlowo-usługowej

P.A. NOVA Invest Wilkowice Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 26.11.2014 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000536317
Wysokość kapitału zakładowego: 5.000,00 zł
Podstawowa działalność: budowa hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Wilkowicach, a następnie wynajem powierzchni usługowej

P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o.

Data zawarcia umowy spółki: 27.01.2015 r.
Siedziba: 44-100 Gliwice, ul. Górnych Wałów 42
KRS: 0000542279
Wysokość kapitału zakładowego: 5.000,00 zł
Podstawowa działalność: budowa parku handlowego w Krośnie, a następnie wynajem powierzchni usługowej

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.
- P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A.
- P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Racibórz Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2014 roku 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.
- P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Kamienna Góra Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Wilkowice Sp. z o.o.
- P.A. NOVA INVEST Krosno Sp. z o.o.

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES DZIAŁANIA

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

Obecnie głównymi realizacjami spółki są obiekty handlowe i hale przemysłowe. 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. Większość przychodów i zysków z tej działalności realizowana jest za pośrednictwem spółek zależnych których inwestycje realizowane są ze środków wnoszonych (kapitały i pożyczki) przez P.A. NOVA S.A. oraz kredytów bankowych. Z tytułu udzielonych pożyczek P.A. NOVA S.A. uzyskuje przychody w postaci odsetek, jednak z uwagi na zawarte umowy kredytowe odsetki te nie są wypłacane – wypłaty będą możliwe po spłacie zaciągniętych przez spółki celowe kredytów.

1.4. ORGANY SPÓŁKI

1.4.1. WALNE ZGROMADZENIE

W okresie od 01.01.2014 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania odbyło się jedno Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. w dniu 16.04.2014 r., które podjęło 23 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 2013 (01.01.2013 - 31.12.2013);
- Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Zarządu z działalności spółki w roku obrotowym 2013 (01.01.2013 – 31.12.2013);
- Uchwała nr 6 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013 (01.01.2013 – 31.12.2013) oraz ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy;
- Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok obrotowy 2013 (01.01.2013 – 31.12.2013);
- Uchwała nr 8 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA w roku obrotowym 2013;
- 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 Tomasz Koziel;
- Uchwała nr 20 w sprawie przedłużenia upoważnienia do nabywania akcji własnych spółki przez Zarząd;
- Uchwała nr 21 w sprawie zbycia zorganizowanych części przedsiębiorstwa: 1. Parku handlowego w Andrychowie przy ul. Krakowskiej, 2. Parku Handlowego w Stalowej Woli przy ul. Komisji Edukacji Narodowej, 3. Parku Handlowego w Myszkowie przy ul. Pułaskiego, 4. Obiektu handlowo-usługowego w Raciborzu przy ul. Mickiewicza;
- Uchwała nr 22 w sprawie zmiany § 6 Statutu spółki poprzez rozszerzenie przedmiotu działalności.

1.4.2. RADA NADZORCZA

Na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia 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.

1.4.3. ZARZĄD SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki działa w niezmienionym 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 zmienionej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 06.06.2013 r. oraz uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 16.04.2014 r.).

1.5. PROKURENCI SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w spółce P.A. NOVA S.A. nie było ustanowionych prokurentów.

1.6. ZNACZNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI NA DZIEŃ 31.12.2014 R. ORAZ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

Znaczni akcjonariusze Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

Kapitał zakładowy P.A. NOVA S.A. na dzień sporządzenia 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.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Aviva Investors	860.031	8,60%	860.031	6,06%
AMPLICO OFE	800.000	8,00%	800.000	5,63%
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%
<i>Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%</i>	<i>6.108.511</i>	<i>61,08%</i>	<i>9.867.511</i>	<i>69,49%</i>

2. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

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

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 31.12.2014 r. równy 4,2623 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2013 r. równy 4,1472 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 2014 r. wynosi 4,1893 PLN, a za rok 2013 - 4,2110 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2014 r. oraz odpowiednio na 31.12.2013 r.

2.1.1. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Podstawowe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów w PLN i w przeliczeniu na EURO

Wartość za okres w tysiącach

Pozycja sprawozdania z całkowitych dochodów	rok 2014		rok 2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	178 088	42 510	150 541	35 749
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	169 710	40 510	138 307	32 844
Zysk ze sprzedaży	4 103	979	8 389	1 992

Zysk z działalności operacyjnej	4 165	994	7 407	1 759
Zysk brutto	8 624	2 059	11 064	2 627
Zysk netto	6 869	1 640	8 710	2 068

Analizując wyniki finansowe należy zwrócić uwagę na fakt, że Spółka realizuje kontrakty średnio i długoterminowe (powyżej pół roku), czyli na przestrzeni kilku okresów sprawozdawczych (kilku kwartałów). Realizowane kontrakty charakteryzują się dużymi wahaniami przychodów w poszczególnych etapach ich realizacji, a wyniki finansowe zgodnie z polityką rachunkowości przyjętą przez Spółkę prezentowane są dopiero po zakończeniu kontraktu (w trakcie realizacji kontraktu stosowana jest metoda zerowego zysku). Oceniając wyniki finansowe P.A. NOVA należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągane marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Spółki. W okresie sprawozdawczym w porównaniu do roku 2013 nastąpił wzrost przychodów o 18%, natomiast zysk brutto ze sprzedaży stanowił 78% zysku brutto ze sprzedaży wypracowanego w roku poprzednim. Zysk netto stanowił 79% zysku netto wypracowanego w roku poprzednim.

2.1.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w PLN i w przeliczeniu na EURO

Stan na ostatni dzień okresu w tysiącach

Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	rok 2014		rok 2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	403 799	94 737	370 985	89 454
Aktywa trwałe	328 625	77 100	304 722	73 477
Aktywa obrotowe	75 174	17 637	66 263	15 978
Pasywa razem	403 799	94 737	370 985	89 454
Kapitał własny	290 157	68 075	288 297	69 516
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 642	26 662	82 688	19 938

Bilans P.A. NOVA od kilku lat wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej. W roku 2014 po stronie aktywów wynika to głównie ze wzrostu zaangażowania w spółki celowe (udziały i pożyczki) realizujące obiekty handlowe i przemysłowe, natomiast po stronie pasywów wzrost wynika przede wszystkim ze zwiększenia finansowania zewnętrznego (kredyty). Kapitały własne pozostały na względnie stałym poziomie z uwagi na podział zysku za rok 2013 i wypłatę dywidendy.

2.1.3. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w PLN i w przeliczeniu na EURO

Przepływy za okres w tysiącach, stan na koniec okresu w tysiącach

Pozycja sprawozdania z przepływów pieniężnych	rok 2014		rok 2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	18 105	4 322	11 845	2 813
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(47 957)	(11 447)	(22 183)	(5 268)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	31 876	7 609	8 678	2 061

D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/- C)	2 024	483	(1 660)	(394)
E. Środki pieniężne na koniec okresu	4 005	940	1 981	478

Dodatknie przepływy z działalności operacyjnej to przede wszystkim efekt wypracowanego zysku netto oraz spadku należności.

Ujemne przepływy netto z działalności inwestycyjnej odzwierciedlają nakłady poniesione na realizację obiektów handlowych na własny rachunek przez spółki celowe (dofinansowanie spółek poprzez wniesienie kapitału oraz udzielenie pożyczek) oraz zakupy nieruchomości inwestycyjnych dokonane przez jednostkę dominującą z przeznaczeniem na realizację kontraktów deweloperskich na zlecenie sieci handlowych.

Dodatknie przepływy z działalności finansowej to efekt wzrostu zadłużenia z tytułu kredytów krótkoterminowych zaciąganych na finansowanie działalności operacyjnej.

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.

				kwoty w tys. zł.
Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia		Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie
		rok 2014	rok 2013	
1		2	3	4
WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI				
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <i>Zysk netto</i> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3,9%	5,8%	-1,9%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <i>Zysk netto</i> Przeciętny stan majątku	1,8%	2,4%	-0,6%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <i>Zysk netto</i> Przeciętny stan kapitałów własnych	2,4%	3,1%	-0,7%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ				
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <i>Aktywa obrotowe</i> Zobowiązania krótkoterminowe	0,76	1,13	-0,37

5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe – Zapasy-Krótkoterminowe rozliczenia czynne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,56	0,68	-0,12
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	0,06	0,04	+0,02
7.	Wskaźnik obrotu należności w razach <u>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> Przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	6,98	7,16	-0,18
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	52	51	-1
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach <u>Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów</u> Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT	9,99	9,74	+0,25
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	37	38	+1
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI				
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	0,25	0,16	-0,09
12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <u>Kapitały własne</u> Aktywa razem	0,72	0,78	-0,06

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 SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

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

2.2.2. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU SPÓŁKI

Głównymi celami strategicznymi Emitenta są:

- Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego,

- Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego,
- Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych).

Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego

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

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

Rozwój działalności na rynku budownictwa przemysłowego

W związku z rosnącym zainteresowaniem inwestorów realizacją obiektów przemysłowych P.A. NOVA zaangażowała się w ten nowy segment działalności zarówno poprzez wykonawstwo hal produkcyjnych dla odbiorców zewnętrznych, jak również realizację takich obiektów na własnych rachunek.

Z uwagi na rosnący potencjał na rynku nieruchomości przemysłowych i magazynowych, Emitent zamierza rozwijać działalność w tym sektorze poszukując interesujących gruntów pod tego rodzaju zabudowę lub przejmując gotowe projekty.

Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów na własny rachunek (handlowych oraz przemysłowych)

Do chwili obecnej Emitent (zarówno w ramach P.A. NOVA S.A. jak i za pośrednictwem zależnych spółek celowych) zrealizował na własny rachunek 8 obiektów handlowych oraz 2 obiekty przemysłowe o łącznej powierzchni najmu ponad 70 tys. m².

Obiekty handlowe 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.

W 2014 roku Emitent przekazał najemcom dwa obiekty przemysłowe zrealizowane na własny rachunek: halę produkcyjno-montażową wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku oraz halę magazynowo-montażową z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Obiekty te zostały zrealizowane za pośrednictwem zależnych spółek celowych, których finansowanie zapewniły P.A. NOVA S.A. (kapitały oraz pożyczki) oraz kredyty bankowe.

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

Emitent dąży do tego, aby realizacja poszczególnych inwestycji przebiegała w taki sposób, aby po realizacji poszczególnych obiektów (galerii handlowych/parków handlowych/hal przemysłowych) 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.

2.2.3. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółka nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju.

2.2.4. INFORMACJE O AKTUALNEJ I PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

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

W marcu 2014 roku spółka zależna Emitenta – Galeria Galena Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z funduszu unijnego JESSICA oraz umowę o kredyt komercyjny na finansowanie budowy największej – dotychczas realizowanej – galerii handlowej Galena w Jaworznie.

W październiku 2014 r. spółka zależna Emitenta – P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu na finansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej w Siechnicach, realizowanej pod konkretnego najemcę, firmę Bodycote Polska Sp. z o.o.

Emitent zaangażował środki finansowe na uruchomienie oraz działalność tych wymienionych wyżej spółek celowych. Środki były przekazywane w postaci wkładów na pokrycie kapitału zakładowego oraz udzielanych pożyczek.

W 2014 roku Spółka podjęła decyzję o wypłacie dywidendy z zysku za 2013 rok. Szczegółowe informacje na ten temat podano w pkt. 2.2.5 niniejszego sprawozdania.

W dniu 28.07.2014 roku Emitent nabył 50.000 akcji imiennych spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 1,00 zł każda w zamian za aport w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa, tj. obiektu handlowo-usługowego w Raciborzu, obiektu handlowego w Andrychowie oraz parku handlowego w Stalowej Woli. Wartość aktywów netto w/w obiektów wynosiła 22.268.596,98 zł.

W dniu 31.12.2014 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości wraz z budynkiem handlowo-usługowym w Myszkowie pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Spółką Sprzedającą a P.A. NOVA INVEST 3 Sp. z o.o. jako Spółką Kupującą. Cena sprzedaży brutto w/w nieruchomości wynosiła 10.762.500,00 zł.

Zarząd Emitenta pozytywnie ocenia sytuację finansową Spółki. 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 DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZDEKLAROWANEJ W GRUPIE DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE

W dniu 16.04.2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z zysku za 2013 rok. Wysokość wypłaconej dywidendy wyniosła 4.984.964,50 zł, a dywidenda przypadająca na jedną akcję - 50 groszy. Dywidenda nie przysługiwała akcjom własnym posiadanym przez Spółkę w liczbie 30.071.

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A.:

- dzień dywidendy został ustalony na dzień 15.07.2014 r.;
- termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 30.07.2014 r.

Nie występuje uprzywilejowanie akcji co do dywidendy.

2.2.6. 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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent (w ramach Grupy) posiada łącznie (wraz z akcjami własnymi nabytymi w wyniku realizowania uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r.) 30.072 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,30% kapitału zakładowego i 0,21% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Skup akcji prowadzony jest 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. oraz uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 16.04.2014 r.

Upoważnienie do nabywania akcji spółki P.A. NOVA S.A. obowiązuje do dnia 03.08.2015 r., nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie, na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA z dnia 16.04.2014 r.

Poniżej przedstawiono szczegółowe warunki programu nabywania akcji własnych:

- 1) rozpoczęcie programu nabywania akcji własnych nastąpiło w dniu 12.12.2011 r.;
- 2) zakończenie nabywania akcji własnych zarząd ustala na dzień 03.08.2015 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.

2.2.7. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁACH (ZAKŁADACH)

Na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania P.A. NOVA S.A. nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów, za wyjątkiem oddziału Działu Informatycznego w Katowicach oraz spółek zależnych opisanych w pkt. 1.2 sprawozdania (obiekty w Raciborzu, Chorzowie, Przemyśle, Kluczborku, Kędzierzynie Koźlu, Myszkowie, Rybniku i Siechnicach).

2.2.8. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYKA ORAZ PRZYJĘTYCH PRZEZ SPÓŁKĘ 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 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta <http://www.pa-nova.com.pl/Prospekt-2010> oraz w Sprawozdaniu finansowym.

2.2.9. STOSOWANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Emitent stosuje się do wszystkich zasad ładu korporacyjnego, określonych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW”, stanowiących Załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, z wyjątkiem następujących zasad:

Zasada I. pkt. 5:

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Przy określaniu wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki są stosowane obowiązujące przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statut Spółki, Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin Rady Nadzorczej.

Zgodnie z obowiązującym statutem Spółki wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie Spółki na podstawie uchwały.

Ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

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

Zasada II. pkt. 1. ppkt. 7:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

(...)

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

W Spółce nie jest rejestrowany szczegółowy zapis przebiegu obrad WZA.

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

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

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

(...)

9a) zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub video,

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

W ocenie Emitenta dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia w sposób wystarczający transparentność Spółki.

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

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

Zasada IV. pkt. 10:

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

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

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

2.2.10. INFORMACJA O POSTĘPOWANIACH TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występują istotne postępowania tego typu.

3. INFORMACJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU SPÓŁKI

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

CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

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

CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfelu zamówień 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 Emitenta;
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska;
- Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem realizacji kontraktów w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku;
- Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym;
- Ryzyko związane z ochroną środowiska;
- Ryzyko związane z wypadkami przy pracy na terenie budowy;
- Ryzyko związane z posiadanymi uprawnieniami;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców;
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego;
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi;
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów;
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia;

- Ryzyko związane z roszczeniami reparyacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia Spółki z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

Szczegółowy opis ryzyk znajduje się w Prospekcie Emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 06.12.2010 r., opublikowanym na stronie internetowej Emitenta <http://www.pa-nova.com.pl/Prospekt-2010>.

3.2. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH SPÓŁKI

Spółka wykonuje usługi w zakresie:

- wykonawstwa kompletnych obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (obiekty handlowo-usługowe, hale przemysłowe);
- 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, Chorzowie, Przemyśle, Kluczborku, Kędzierzynie-Koźlu i Myszkowie);
- wynajmu powierzchni przemysłowych (hale produkcyjno-montażowe w Rybniku i Siechnicach);
- nadzorów autorskich, inwestorstwa zastępczego, uzgadniania i zatwierdzania dokumentacji technicznej;
- dostaw i wdrażania systemów komputerowych CAD, GIS i CMMS oraz dostaw sprzętu komputerowego.

W roku 2014 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności Spółki kształtowały się następująco:

Rodzaj działalności	Rok 2014 (w tys. zł)	Rok 2013 (w tys. zł)
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	166 821	139 545
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	2 180	1 353
Przychody z najmu nieruchomości	2 757	3 111
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	644	725
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	120	1
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	5 565	5 806
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	1	0
Razem przychody ze sprzedaży	178 088	150 541

3.3. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

P.A. NOVA świadczy usługi deweloperskie, budowlane i projektowe na terenie całego kraju. Usługi informatyczne oraz sprzedaż towarów handlowych przez Dział Informatyczny kierowana jest również w ponad 90% na rynek krajowy.

W 2014 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich Spółki były sieci handlowe.

Dział Projektowy świadczył usługi na rzecz sieci handlowych, dla których następnie realizowane były zlecenia na budowę, dla spółek celowych, za pośrednictwem których realizowane są inwestycje własne w obiekty na wynajem oraz na rzecz jednostek administracji publicznej w zakresie przygotowania planów zagospodarowania przestrzennego.

Usługi Działu Informatycznego w 2014 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 2014 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Spółki były następujące firmy:

- Keller Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim,
- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak, Osiny,
- CAVERION Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- REFIT Sp. z o.o. z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim,
- FABUD WKB S.A. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich,
- EQOS Energie Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Świdnicy,
- Zakład Instalacyjny Grzegorz Rajca i Syn, Chorzów,
- POWER Zdzisław Jeziorski, Zabrze,
- DAAS Polska Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Gdańsku,
- F.H.U. Wektor Mirosław Brych, Żory.

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

3.4. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Na wyniki 2014 r. (przychody, koszty i wynik finansowy) najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia/czynniki w Spółce:

1. Rozliczenie 22 kontraktów deweloperskich/budowlanych, w tym trzech zrealizowanych na rzecz spółek zależnych.
2. Prowadzenie robót budowlanych na rzecz spółki zależnej Galeria Galena Sp. z o.o. jako generalny wykonawca galerii handlowej w Jaworznie, którego rozliczenie planowane jest na rok 2015 - kontrakt w toku na 31.12.2014 r.
3. Prowadzenie 4 kontraktów deweloperskich/budowlanych, których rozliczenie planowane jest na rok 2015 – kontrakty w toku na 31.12.2014 r.
4. Prowadzenie robót budowlanych związanych z realizacją obiektu handlowego na własny rachunek w Kamiennej Górze.
5. Osiągnięcie przychodów finansowych, głównie z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
6. Ponoszenie kosztów finansowych z tytułu korzystania z kredytu w rachunku bieżącym oraz kredytów obrotowych zaciągniętych na finansowanie kontraktu deweloperskiego realizowanego dla sieci handlowej.
7. Wniesienie aportem w ciągu roku trzech obiektów handlowych (Racibórz, Andrychów i Stalowa Wola) do zależnej spółki celowej.

3.4.1 ISTOTNE DOKONANIA SPÓŁKI W RAMACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Inwestycje w obiekty budownictwa komercyjnego i przemysłowego

W dniu 01.04.2014 roku nastąpiło przekazanie najemcy - firmie Doosan Babcock Energy Polska Sp. z o.o. - hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Emitent angażował w wyżej wymienioną inwestycję środki finansowe niezbędne na zapewnienie wkładu własnego umożliwiającego rozpoczęcie współfinansowania inwestycji przez bank. Realizacja inwestycji odbywała się za pośrednictwem spółki celowej P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.

W I półroczu 2014 roku Grupa rozpoczęła inwestycję polegającą na budowie galerii handlowej w Jaworznie. Realizacja odbywa się za pośrednictwem spółki celowej Galeria GALENA Sp. z o.o. Otwarcie obiektu zaplanowano na 4. kwartał 2015 roku. Galeria handlowa powstaje w śródmieściu Jaworzna, naprzeciw Hali Widowiskowo-Sportowej przy ulicy Rzemieślniczej, Kolejowej oraz Grunwaldzkiej. Będzie to galeria o łącznej powierzchni najmu około 31,5 tys. m². W obiekcie planowane jest ponad 100 sklepów i punktów usługowych.

Na potrzeby realizacji tej inwestycji Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił spółce zależnej Emitenta, Galeria Galena Sp. z o.o. - pożyczki z funduszu unijnego JESSICA oraz kredytu komercyjnego.

W lipcu 2014 roku P.A. NOVA S.A. rozpoczęła realizację hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Jest to obiekt realizowany na własny rachunek. Własność nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, została w dniu 01.09.2014 r. przeniesiona na rzecz spółki celowej P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o., która jest docelowym właścicielem wybudowanego obiektu. Zakończenie realizacji obiektu i przekazanie najemcy nastąpiło 31.12.2014 r.

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 2014 r. sfinansowano nabycie dwóch nieruchomości dla sieci handlowych i 3 tego typu nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji na własny rachunek (z czego inwestycja na jednej z nich została już zakończona – Siechnice).

Inwestycje w środki trwałe

W 2014 r. Emitent dokonał następujących, istotnych nakładów na środki trwałe:

- 1) Wymiana floty samochodowej (18 sztuk),
- 2) Nakłady na realizację hali dla firmy Doosan w Rybniku, z dniem 01.04.2014 r. przekwalifikowano do nieruchomości inwestycyjnych,
- 3) Nakłady na realizację galerii handlowej w Jaworznie.

3.4.2 ISTOTNE DOKONANIA SPÓŁKI W RAMACH DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

1) Umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym

W dniu 18.04.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt w wysokości 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Spłata kredytu nastąpiła w dniu 03.06.2014 r.

2) Umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym

W dniu 20.05.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt obrotowy w rachunku kredytowym - rewolwingowy w wysokości 30.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 19.05.2015 r. Kredyt jest zaciągany i spłacany według potrzeb w całym okresie jego dostępności, na dzień 31.12.2014 r. zadłużenie z tytułu tego kredytu wynosiło 25.998.392,38zł.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązał się do ustanowienia następujących, wymaganych przez bank zabezpieczeń, tj. ustanowienia hipoteki umownej łącznej do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach: w Przemyślu, w Kłodzku i w Częstochowie, posiadanych przez Emitenta, oraz jednej nieruchomości w Zamościu, posiadanej przez spółkę zależną Emitenta – spółkę Galeria Zamoyska Sp. z o.o. oraz złożenia weksla in blanco do kwoty 60.000.000,00 zł wraz z deklaracją wekslową.

W/w umowa zastąpiła umowę o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dn. 10.05.2011 r. wraz z aneksami.

3) Umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym

W dniu 18.07.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt w wysokości 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Spłata kredytu nastąpiła w dniu 29.09.2014 r.

4) Wniesienie aportu do spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A. w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa

W dniu 28.07.2014 r. została zawarta umowa przeniesienia zorganizowanych części przedsiębiorstwa jako wkład niepieniężny – aport pomiędzy P.A. NOVA S.A. a P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A.

Na podstawie w/w umowy Emitent nabył 50.000 akcji imiennych spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 1,00 zł każda w zamian za aport w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa, tj. obiektu handlowo-usługowego w Raciborzu, obiektu handlowego w Andrychowie oraz parku handlowego w Stalowej Woli.

Wartość aktywów netto w/w obiektów wynosiła 22.268.596,98 zł.

5) Umowa o kredyt konsorcjalny – obrotowy w rachunku kredytowym z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym

W dniu 20.08.2014 r. została zawarta umowa o kredyt konsorcjalny – obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem PBS, działającym w imieniu Nadsańskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Stalowej Woli jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Banki udzieliły kredytu konsorcjalnego w wysokości 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Splata kredytu nastąpiła w dniu 30.10.2014 r.

6) Umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym

W dniu 14.11.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt w wysokości 9.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 30.06.2015 r.

Kredytobiorca zobowiązał się do ustanowienia zabezpieczenia tego kredytu w postaci hipoteki umownej do kwoty 18.000.000,00 PLN na nieruchomości w Płocku, posiadanej przez P.A.NOVA S.A.

Na dzień 31.12.2014 r. zadłużenie z tytułu tego kredytu wynosiło 8.500.000,00 zł.

7) Umowa o kredyt odnawialny z mBank S.A.

W dniu 19.11.2014 r. została zawarta umowa o kredyt odnawialny pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a mBank S.A. jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank udzielił kredytu w wysokości nieprzekraczającej 7.500.000,00 zł na finansowanie bieżącej działalności i prefinansowanie kontraktu na budowę obiektu handlowego w Gorlicach.

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 31.07.2015 r.

Na dzień 31.12.2014 r. zadłużenie z tytułu tego kredytu wynosiło 7.400.910,00 zł.

8) Umowa kredytów z mBank S.A.

W dniu 26.02.2015 r. została zawarta umowa kredytów pomiędzy Emitentem („Kredytobiorca 1”) i spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca 2”) a mBank S.A z siedzibą w Warszawie („Bank”). Zawarcie w/w umowy jest związane ze współfinansowaniem budowy centrum handlowego w Kamiennej Górze.

W ramach zawartej umowy Bank:

- udzielił Emitentowi nieodnawialnego kredytu budowlanego do kwoty nie większej niż 34.360.000,00 PLN („Kredyt Budowlany”);
- udzielił Kredytobiorcy 2 nieodnawialnego kredytu inwestycyjnego do kwoty nie większej niż 3.200.000,00 EUR („Kredyt Inwestycyjny”).

Kredytobiorca 1 dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Budowlanego jednorazowo w Ostatecznym Dniu Spłaty odnośnie Kredytu Budowlanego tj. do dnia 31.01.2016 r. lub poprzez konwersję Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny.

Kredytobiorca 2 dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Inwestycyjnego w Okresie Spłaty w miesięcznych quasi-równych ratach kapitałowo-odsetkowych ustalonych w oparciu o siedemnastoletni okres spłaty, z uwzględnieniem raty balonowej w maksymalnej wysokości 50% kwoty Kredytu Inwestycyjnego, nie później niż do dnia 31.12.2025 roku.

3.4.3 ISTOTNE ZDARZENIA OPISANE W RAPORTACH BIEŻĄCYCH

Ponadto ważniejsze zdarzenia w działalności Spółki w 2014 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały dodatkowo opisane w publikowanych raportach bieżących:

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

W dniu 23.01.2014 r. zostało podpisane oświadczenie o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży pomiędzy Emitentem jako Sprzedającym a KAUFAND 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.

2. Zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (raport bieżący nr 2/2014 z dn. 17.03.2014 r.)

Zarząd P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, na podstawie art. 399 §1 w związku z art. 402¹-402³ Kodeksu spółek handlowych zwołał Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 16.04.2014 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 2013 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2013 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
9. Podjęcie uchwały o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2013 oraz w sprawie ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy.
10. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013 Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
11. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. w roku obrotowym 2013 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013.
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013.
14. Podjęcie uchwały o przedłużeniu skupu akcji własnych.
15. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa: 1. Parku Handlowego w Andrychowie przy ul. Krakowskiej, 2. Parku Handlowego w Stalowej Woli przy ul. Komisji Edukacji Narodowej, 3. Parku Handlowego w Myszkowie przy ul. Pułaskiego, 4. Obiektu handlowo - usługowego w Raciborzu przy ul. Mickiewicza.

16. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 6 Statutu Spółki – rozszerzenie przedmiotu działalności Spółki.
17. Zamknięcie obrad Zgromadzenia.

3. Zawarcie umów kredytowych (raport bieżący nr 5/2014 z dn. 20.03.2014 r.)

W dniu 19.03.2014 r. spółka zależna Emitenta – Galeria Galena Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Pożyczkobiorca”, „Kredytobiorca”, „Spółka”) zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A z siedzibą w Warszawie Centrum Korporacyjne w Katowicach („Bank”, „BOŚ S.A.”) następujące umowy:

- 1) Umowa inwestycyjna udzielenia pożyczki JESSICA,
- 2) Umowa kredytu nieodnawialnego, oraz
- 3) Umowa kredytu odnawialnego.

Zawarcie w/w umów jest związane ze współfinansowaniem budowy galerii handlowej Galena w Jaworznie.

Na podstawie Umowy wymienionej w pkt. 1) Bank udzielił Pożyczkobiorcy Pożyczki JESSICA ze środków publicznych, w tym z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w kwocie 72.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji pn.: „Finansowanie projektu rewitalizacyjnego pn: „Rewitalizacja terenu po byłej kopalni KWK Jaworzno poprzez budowę obiektu handlowo-usługowego - Galeria Galena przy ul. Grunwaldzkiej w Jaworznie”.

Pożyczka JESSICA jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej. Oprocentowanie Pożyczki JESSICA ustalane jest w oparciu o odpowiednią stawkę bazową WIBOR.

Pożyczkobiorca jest zobowiązany do spłaty Pożyczki wraz z odsetkami oraz innymi należnymi kwotami na warunkach określonych w Umowie inwestycyjnej, przy czym całkowita spłata Pożyczki powinna nastąpić do dnia 29.03.2029 r.

Pozostałe zobowiązania Pożyczkobiorcy wynikające z Umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w podobnych transakcjach kredytowych, w szczególności w zakresie utrzymywania wybranych wskaźników finansowych na poziomie określonym Umową.

Na podstawie niniejszej Umowy Pożyczkobiorca zobowiązuje się do ustanowienia prawnych zabezpieczeń pożyczki Jessica.

Na podstawie Umowy wymienionej w pkt. 2) Bank udzielił Kredytobiorcy Kredytu Inwestycyjnego w kwocie 13.652.244,66 EUR, jednak nie więcej niż PLN 57.050.000,00 zł.

Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty Kredytu wraz z odsetkami oraz innymi należnymi kwotami na warunkach określonych w Umowie kredytu nieodnawialnego, przy czym całkowita spłata Kredytu powinna nastąpić do dnia 29.03.2029 r.

Oprocentowanie Kredytu inwestycyjnego ustalane jest w oparciu o odpowiednią stawkę bazową EURIBOR.

Pozostałe zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w podobnych transakcjach kredytowych, w szczególności w zakresie utrzymywania wybranych wskaźników finansowych na poziomie określonym Umową.

Na podstawie niniejszej Umowy Kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia prawnych zabezpieczeń.

Na podstawie Umowy wymienionej w pkt. 3) Bank udzielił Kredytobiorcy Kredytu obrotowego w rachunku kredytowym odnawialnego na finansowanie podatku VAT dotyczącego realizowanej inwestycji w kwocie 9.500.000,00 zł.

Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty Kredytu wraz z odsetkami oraz innymi należnymi kwotami na warunkach określonych w Umowie kredytu odnawialnego, przy czym całkowita spłata Kredytu powinna nastąpić do dnia 31.12.2015 r.

Oprocentowanie Kredytu inwestycyjnego ustalane jest w oparciu o odpowiednią stawkę bazową WIBOR.

Pozostałe zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w podobnych transakcjach kredytowych.

Na podstawie niniejszej Umowy Kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia prawnych zabezpieczeń.

4. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 6/2014 z dn. 26.03.2014 r.)

W dniu 26.03.2014 r. została zawarta umowa o roboty budowlane pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą i spółką zależną Emitenta – Galeria Galena sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym.

W związku z zawarciem powyższej umowy wartość netto umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 33.920.664,24 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 Emitenta.

Umowę o najwyższej wartości spośród umów zawartych pomiędzy P.A. NOVA S.A. i spółką Galeria Galena Sp. z o.o. w ciągu ostatnich 12 miesięcy stanowi umowa pożyczki z dnia 31.12.2013 r.

Przedmiotem w/w umowy jest udzielenie pożyczki w wysokości 22.000.000,00 zł. Pożyczka została udzielona przez Emitenta „bezzotówkowo” w formie potrącenia z należnością od spółki Galeria Galena Sp. z o.o. w celu pokrycia zobowiązania związanego z nabyciem nieruchomości.

Pożyczka podlega zwrotowi w terminie do 31.12.2020 roku.

Pożyczka oprocentowana jest według stawki zmiennej, stanowiącej sumę stawki WIBOR i marży.

5. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 9/2014 z dn. 16.03.2014 r.)

W dniu 15.04.2014 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUFAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym.

Zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem samoobsługowego domu towarowego i infrastrukturą towarzyszącą za cenę netto 39.046.571,40 zł, powiększoną o podatek od towarów i usług.

Zawarcie przedmiotowej umowy jest następstwem wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 02.03.2012 r. (raport bieżący nr 13/2012).

Sprzedający jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Kupującego następujących kar umownych:

- 1) 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, a także oddanie do użytkowania osobom trzecim, także bez tytułu prawnego – za każdy wypadek naruszenia;
- 2) kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Kupującego w przypadku naruszenia zobowiązania Sprzedającego do nie budowania, nie projektowania, nie eksploatowania na podstawie dowolnych stosunków prawnych, nieposiadania, ani nieudostępniania do eksploatacji dowolnym osobom trzecim na podstawie jakichkolwiek stosunków prawnych w odległości 2 kilometrów od granic przedmiotowej nieruchomości obiektów handlowych z branży spożywczej o powierzchni sprzedaży powyżej 750 m², a także nie nabywania gruntów z przeznaczeniem na obiekty handlowe branży spożywczej o powierzchni sprzedaży powyżej 750 m², ani nieuzyskiwania decyzji administracyjnych lub zawierania umów przedwstępnych lub pośredniczenia przy zamierzeniach mających na celu powstanie takich obiektów;
- 3) kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Kupującego za naruszenie zobowiązania się w imieniu własnym i podmiotów zobowiązanych do doprowadzenia – w przypadku zbycia nieruchomości lub jej części w odległości 2 kilometrów od granic przedmiotowej nieruchomości na rzecz osób trzecich – do skutecznego objęcia przez Sprzedającego lub podmioty zobowiązane nabywców zobowiązaniem opisanym w pkt. 2);
- 4) kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł za naruszenie zobowiązania Sprzedającego do doprowadzenia do ustanowienia przez Sprzedającego i podmioty zobowiązane na wszelkich nieruchomościach należących do tych podmiotów lub na tych, które zostaną w przyszłości nabyte, położonych na obszarze 2 kilometrów od granic przedmiotowej nieruchomości bezterminowych i nieodpłatnych służebności gruntowych na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości, polegających na zakazie budowy i

eksploatacji obiektów handlowych z branży spożywczej i prowadzenia działalności handlowej z tej branży na podstawie dowolnych stosunków prawnych na nieruchomościach obciążonych w istniejących lub nowych obiektach z branży spożywczej lub spożywczo – przemysłowej, których powierzchnia sprzedaży – w odniesieniu do każdego z obiektów – przekraczałaby 750 m² oraz zobowiązania do poinformowania Kupującego o opisanym powyżej nabyciu oraz ustanowieniu tej służebności.

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

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

6. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 10/2014 z dn. 16.04.2014 r.)

W dniu 15.04.2014 r. została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUF LAND POLSKA MARKET Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym.

Zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem samoobsługowego domu towarowego i infrastrukturą towarzyszącą za cenę netto 42.116.614,39 zł, powiększoną o podatek od towarów i usług.

Zawarcie przedmiotowej umowy jest następstwem wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 07.12.2011 r. (raport bieżący nr 37/2011).

Sprzedający jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Kupującego następujących kar umownych:

- 5) 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, a także oddanie do użytkowania osobom trzecim, także bez tytułu prawnego – za każdy wypadek naruszenia;
- 6) kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Kupującego w przypadku naruszenia zobowiązania Sprzedającego do nie budowania, nie projektowania, nie eksploatowania na podstawie dowolnych stosunków prawnych, nieposiadania, ani nieudostępniania do eksploatacji dowolnym osobom trzecim na podstawie jakichkolwiek stosunków prawnych w odległości 2 kilometrów od granic przedmiotowej nieruchomości obiektów handlowych z branży spożywczej o powierzchni sprzedaży powyżej 750 m², a także nie nabywania gruntów z przeznaczeniem na obiekty handlowe branży spożywczej o powierzchni sprzedaży powyżej 750 m², ani nieuzyskiwania decyzji administracyjnych lub zawierania umów przedwstępnych lub pośredniczenia przy zamierzeniach mających na celu powstanie takich obiektów;
- 7) kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Kupującego za naruszenie zobowiązania się w imieniu własnym i podmiotów zobowiązanych do doprowadzenia – w przypadku zbycia nieruchomości lub jej części w odległości 2 kilometrów od granic przedmiotowej nieruchomości na rzecz osób trzecich – do skutecznego objęcia przez Sprzedającego lub podmioty zobowiązane nabywców zobowiązaniem opisanym w pkt. 2);
- 8) kary umownej w wysokości 2.000.000,00 zł za naruszenie zobowiązania Sprzedającego do doprowadzenia do ustanowienia przez Sprzedającego i podmioty zobowiązane na wszelkich nieruchomościach należących do tych podmiotów lub na tych, które zostaną w przyszłości nabyte, położonych na obszarze 2 kilometrów od granic przedmiotowej nieruchomości bezterminowych i nieodpłatnych służebności gruntowych na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości, polegających na zakazie budowy i eksploatacji obiektów handlowych z branży spożywczej i prowadzenia działalności handlowej z tej branży na podstawie dowolnych stosunków prawnych na nieruchomościach obciążonych w istniejących lub nowych obiektach z branży spożywczej lub spożywczo – przemysłowej, których powierzchnia sprzedaży – w odniesieniu do każdego z obiektów – przekraczałaby 750 m² oraz zobowiązania do poinformowania Kupującego o opisanym powyżej nabyciu oraz ustanowieniu tej służebności.

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

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

7. Wybór biegłego rewidenta (raport bieżący nr 11/2014 z dn. 16.04.2014 r.)

W dniu 16.04.2014 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 2014 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2014 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2014;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2014.

Stosowne umowy zostały 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.

8. Podjęcie uchwały WZA o wypłacie dywidendy (raport bieżący nr 13/2014 z dn. 16.04.2014 r.)

W dniu 16.04.2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. podjęło uchwałę o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2013 oraz w sprawie ustalenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy.

Zgodnie z treścią w/w uchwały:

- dywidenda ma charakter pieniężny;
- wysokość dywidendy została ustalona na kwotę 4.985.214,50 zł, a dywidenda przypadająca na jedną akcję wynosi 50 groszy (dywidenda nie przysługuje akcjom własnym posiadanym przez Spółkę);
- liczba akcji objętych dywidendą wynosi 9.970.429 akcji;
- dzień dywidendy został ustalony na dzień 15.07.2014 r.;
- termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 30.07.2014 r.

9. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 15/2014 z dn. 08.05.2014 r.)

W dniu 07.05.2014 r. zostały zawarte następujące umowy:

- 1) umowa sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUFAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupującym, oraz
- 2) umowa o roboty budowlane pomiędzy KAUFAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Inwestorem i P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą.

W związku z zawarciem powyższych umów wartość netto umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - wynosi 50.735.760,60 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 Emitenta.

Umowę o najwyższej wartości spośród umów zawartych przez P.A. NOVA S.A. z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy stanowi umowa o roboty budowlane z dnia 07.05.2014 r. zawarta pomiędzy KAUFAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Inwestorem i P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą. Przedmiotem w/w umowy jest wybudowanie „pod klucz” samoobsługowego obiektu handlowego oraz urządzeń zewnętrznych.

Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę netto 18.998.000,00 zł.

Wykonawca jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Inwestora kary umownej w wysokości 47.495,00 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku nieterminowego rozpoczęcia budowy, nieterminowego umożliwienia wyposażenia obiektu, nieterminowego oddania dzieła oraz umożliwienia otwarcia, łącznie wynoszącej maksymalnie 4.749.500 zł.

W przypadku naruszenia klauzuli dotyczącej konkurencji Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty Inwestorowi kary umownej w wysokości 949.900 zł za każdy przypadek naruszenia.

10. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 17/2014 z dn. 21.05.2014 r.)

W dniu 20.05.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt obrotowy w rachunku kredytowym - rewolwingowy w wysokości 30.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 19.05.2015 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązał się do ustanowienia następujących, wymaganych przez bank zabezpieczeń, tj. ustanowienia hipoteki umownej łącznej do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach: w Przemyślu, w Kłodzku i w Częstochowie, posiadanych przez Emitenta, oraz jednej nieruchomości w Zamościu, posiadanej przez spółkę zależną Emitenta – spółkę Galeria Zamoyska Sp. z o.o. oraz złożenia weksla in blanco do kwoty 60.000.000,00 zł wraz z deklaracją wekslową.

W/w umowa zastąpiła umowę o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, opisaną w raporcie bieżącym nr 6/2010 z dn. 09.04.2010 r., wraz z aneksami, które opisano w raporcie bieżącym nr 34/2011 z dn. 14.10.2011 r., w raporcie bieżącym nr 16/2012 z dn. 16.05.2012 r. i w raporcie bieżącym nr 8/2013 z dn. 30.04.2013 r.

11. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 18/2014 z dn. 23.05.2014 r.)

W dniu 23.05.2014 r. została zawarta umowa o roboty budowlane pomiędzy spółką Galeria Galena Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym, a P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą.

Przedmiotem umowy jest wykonanie prac projektowych oraz robót budowlanych zmierzających do uzyskania pozwolenia na użytkowanie galerii handlowej Galena w Jaworznie.

Za wykonanie przedmiotu Umowy i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe stanowiące kwotę netto w wysokości 107.229.665,85 zł (słownie: sto siedem milionów dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt pięć złotych 85/100 gr) powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:

- w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - w wysokości 10% wartości łącznego wynagrodzenia umownego netto.
- za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu Robót – w wysokości 0,01% wartości łącznego wynagrodzenia umownego netto, jednakże nie więcej, niż 10% wynagrodzenia umownego.
- za każdy dzień zwłoki w zakończeniu Robót – w wysokości 0,05% wartości wynagrodzenia umownego netto, jednakże nie więcej, niż 10% wynagrodzenia umownego.
- 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.

12. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 19/2014 z dn. 04.06.2014 r.)

W dniu 04.06.2014 r. zostały zawarte następujące umowy:

- 1) przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego 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, oraz
- 2) warunkowa umowa o roboty budowlane pomiędzy KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Inwestorem i P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą, oraz
- 3) umowa projektowa pomiędzy KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Zleceniodawcą i P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zleceniobiorcą.

W związku z zawarciem powyższych umów wartość netto umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - wynosi 35.950.000,00 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 Emitenta.

Umowę o najwyższej wartości spośród umów zawartych przez P.A. NOVA S.A. z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - stanowi warunkowa umowa o roboty budowlane z dnia 04.06.2014 r. zawarta pomiędzy KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Inwestorem i P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Wykonawcą. Przedmiotem w/w umowy jest wybudowanie „pod klucz” samoobsługowego obiektu handlowego oraz urządzeń zewnętrznych. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę netto 27.350.000,00 zł.

Strony uzgodniły, że w/w umowa wejdzie w życie po łącznym spełnieniu następujących warunków zawieszających:

- a) nabycia prawa własności nieruchomości przez Inwestora,
- b) uzyskania pozwoleń na budowę obiektu handlowego, których adresatem będzie Inwestor,
- c) przekazania placu budowy Wykonawcy,
- d) uzyskania przez Inwestora tytułów prawnych bezwarunkowego dysponowania na cele budowlane nieruchomościami, których prawa własności Inwestor nie nabywa,

- e) przedłożenia Inwestorowi dowodów posiadania ubezpieczeń wymaganych umową.

Wykonawca jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Inwestora następujących kar umownych:

- a) w wysokości 68.375,00 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku nieterminowego rozpoczęcia budowy, nieterminowego umożliwienia wyposażenia obiektu, nieterminowego oddania dzieła oraz umożliwienia otwarcia, łącznie wynoszącej maksymalnie 6.837.500 zł [25% wynagrodzenia];
- b) w przypadku naruszenia klauzuli dotyczącej konkurencji Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty Inwestorowi kary umownej w wysokości 5% wynagrodzenia za każdy przypadek naruszenia.

Jednocześnie Inwestor może żądać zapłaty odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej.

Wykonawca udziela Inwestorowi rękojmi i gwarancji jakości dotyczącej budynku i infrastruktury wewnętrznej na warunkach określonych w umowie.

13. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 25/2014 z dnia 16.10.2014 r.)

W dniu 15.10.2014 r. została zawarta umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego pomiędzy spółką zależną Emitenta - P.A. NOVA Parki Handlowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i Peppercorn 7 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie jako Kupującym.

Przedmiotem zawartej umowy sprzedaży jest nieruchomość gruntowa położona w Andrychowie zabudowana budynkiem parku handlowego, oraz nieruchomości gruntowe położone w Stalowej Woli, zabudowane budynkiem parku handlowego.

Cena sprzedaży w/w nieruchomości została ustalona na kwotę netto 17.228.990,89 PLN.

14. Podwyższenie kapitału zakładowego w spółce zależnej Emitenta (raport bieżący nr 27/2014 z dn. 07.11.2014 r.).

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 07.11.2014 roku powziął informację o zarejestrowaniu w dniu 27.10.2014 roku przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego na mocy postanowienia z dnia 27.10.2014 r. w przedmiocie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta – Galeria Galena Sp. z o.o. W dniu 05.09.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Galeria Galena Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z dotychczasowej wysokości 50.000 zł do kwoty 33.725.000 zł poprzez utworzenie 673.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział. Nowoutworzone udziały zostały w całości objęte przez dotychczasowego wspólnika P.A. NOVA S.A., a podwyższenie zostało pokryte przez dotychczasowego wspólnika wkładem pieniężnym. Po rejestracji podwyższenia kapitał zakładowy spółki Galeria Galena Sp. z o.o. wynosi 33.725.000 zł, z czego 100% udziałów posiada P.A. NOVA S.A.

Kwota podwyższonego kapitału przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Dokonane podwyższenie kapitału jest związane z realizacją inwestycji – budowa Galerii Galena w Jaworznie oraz zawartymi umowami kredytowymi, o których informowano w raporcie bieżącym 5/2014 z dnia 20.03.2014 r.

15. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 28/2014 z dn. 28.11.2014 r.)

W dniu 28.11.2014 r. została zawarta umowa pożyczki pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkodawcą i spółką zależną Emitenta – Galeria Galena sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkobiorcą.

Przedmiotem w/w umowy jest udzielenie pożyczki w wysokości 31.225.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie części wkładu własnego na realizację inwestycji pod nazwą: Galeria Galena w Jaworznie.

Pożyczka podlega zwrotowi w terminie do 30.04.2029 roku.

Pożyczka oprocentowana jest według stawki zmiennej, stanowiącej sumę stawki WIBOR i marży.

16. Zawarcie umowy znaczącej (raport bieżący nr 29/2014 z dn. 19.12.2014 r.)

W dniu 18.12.2014 r. do siedziby Spółki wpłynął akt notarialny dotyczący przyjęcia w dniu 17.12.2014 r. przez KAUFAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp.k. oferty zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, która została złożona przez Emitenta w formie aktu notarialnego w dniu 15.12.2014 r.

W związku z przyjęciem w/w oferty wartość netto umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - wynosi 39.249.803,94 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 Emitenta.

Umowę o najwyższej wartości spośród umów zawartych przez P.A. NOVA S.A. z w/w podmiotem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - stanowi przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży zawarta w formie złożenia oferty zawarcia przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości podpisanej w dniu 15.12.2014 r. przez Emitenta, a następnie jej przyjęcia przez KAUFAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. w dniu 17.12.2014 r. Stronami niniejszej transakcji są KAUFAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Kupujący i P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedający. Przedmiotem w/w umowy jest zobowiązanie stron umowy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub warunkowej umowy sprzedaży, zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym oraz urządzeniami zewnętrznymi, który ma zostać na tej nieruchomości wzniesiony. Strony umowy ustaliły, że cena sprzedaży netto przedmiotu umowy wynosi 26.400.000,00 zł. Strony umowy zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży w terminie 13 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy.

Wykonawca jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Sprzedającego następujących kar umownych:

- a) w wysokości 200.000,00 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku uchylenia się przez Sprzedającego od zawarcia umowy sprzedaży, łącznie wynoszącej maksymalnie 13.200.000 zł [50% całkowitej ceny sprzedaży];
- b) w wysokości 2.610.000,00 zł [15% całkowitej ceny budynku] za każdy przypadek naruszenia w przypadku gdy Sprzedający z własnej winy nie dokona podziału nieruchomości, nie uzyska pozwolenia na użytkowanie, zaświadczenia o samodzielności lokali lub nie dokona odbiorów;
- c) w wysokości 5.280.000,00 zł [20% całkowitej ceny sprzedaży] za każdy przypadek naruszenia zakazu zbywania i obciążania nieruchomości;
- d) w wysokości 1.320.000,00 zł [5% całkowitej ceny sprzedaży] za każdy przypadek naruszenia w przypadku naruszenia klauzuli dotyczącej konkurencji.

Jednocześnie Kupujący może żądać zapłaty odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej. Sprzedający udziela Kupującemu rękojmi i gwarancji jakości dotyczącej budynku i infrastruktury wewnętrznej na warunkach określonych w umowie.

17. Zawarcie umowy kredytowej (raport bieżący nr 5/2015 z dnia 27.02.2015 r.)

W dniu 26.02.2015 r. została zawarta umowa kredytów pomiędzy Emitentem („Kredytobiorca 1”) i spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca 2”) a mBank S.A z siedzibą w Warszawie („Bank”). Zawarcie w/w umowy jest związane ze współfinansowaniem budowy centrum handlowego w Kamiennej Górze.

W ramach zawartej umowy Bank:

- udzielił Emitentowi nieodnawialnego kredytu budowlanego do kwoty nie większej niż 34.360.000,00 PLN („Kredyt Budowlany”);
- udzielił Kredytobiorcy 2 nieodnawialnego kredytu inwestycyjnego do kwoty nie większej niż 3.200.000,00 EUR („Kredyt Inwestycyjny”),

przy czym Kredyt Budowlany i Kredyt Inwestycyjny zwane są dalej łącznie „Kredytami”;

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

Kredytobiorca 1 dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Budowlanego jednorazowo w Ostatecznym Dniu Spłaty odnośnie Kredytu Budowlanego tj. do dnia 31.12.2016 r. lub poprzez konwersję Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny.

Kredytobiorca 2 dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Inwestycyjnego w Okresie Spłaty w miesięcznych quasi-równych ratach kapitałowo-odsetkowych ustalonych w oparciu o siedemnastoletni okres spłaty, z uwzględnieniem raty balonowej w maksymalnej wysokości 50% kwoty Kredytu Inwestycyjnego, nie później niż do dnia 31.12.2025 roku.

Stopa oprocentowania Kredytu w każdym okresie odsetkowym będzie ustalana jako stopa procentowa w stosunku rocznym będąca sumą stałej marży odsetkowej, w wysokości odpowiedniej dla danego Kredytu oraz stopy WIBOR dla Kredytu Budowlanego albo stopy EURIBOR dla Kredytu Inwestycyjnego. Odsetki są naliczane za rzeczywistą liczbę dni wykorzystania Kredytu przy założeniu, że rok liczy 360 dni w odniesieniu do stopy EURIBOR oraz 365 dni w odniesieniu do stopy WIBOR.

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

Jednocześnie celem ustanowienia wymaganych zabezpieczeń w Grupie Kapitałowej Emitenta dokonano w dniu 26.02.2015 r. następujących czynności, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta:

1) Spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawca zawarła z mBANK S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem umowy 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, do najwyższej kwoty zabezpieczenia w wysokości 51.540.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt jeden milionów pięćset czterdzieści tysięcy złotych), co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.;

2) Spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach ustanowiła na nieruchomości w Kamiennej Górze, na której realizowana jest inwestycja, hipotekę do kwoty 51.540.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt jeden milionów pięćset czterdzieści tysięcy złotych) na rzecz mBANK S.A. z siedzibą w Warszawie tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności mBANK S.A. z siedzibą w Warszawie o spłatę Kredytu Budowlanego, udzielonego na podstawie Umowy Kredytów wraz z odsetkami (w tym m.in. odsetkami kapitałowymi), prowizjami i innymi kosztami przewidzianymi w Umowie Kredytów, w tym kosztami i opłatami związanymi z dochodzeniem i zabezpieczeniem powyższych roszczeń.

Wysokość ustanowionej hipoteki przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

3.4.4 OFERTA PUBLICZNA

W 2014 roku nie przeprowadzono oferty publicznej.

3.4.5 ISTOTNE NIEPOWODZENIA W 2014 R.

Nie wystąpiły.

3.5. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH SPÓŁKI

Oprócz powiązań organizacyjnych i kapitałowych Spółki, przedstawionych w pkt. 1.2 niniejszego sprawozdania, Emitent jest powiązany kapitałowo z Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji Emitenta serii A i B, co stanowi 24,36% udziału w kapitale zakładowym i 34,31% liczby głosów.

Ponadto w dniu 20.11.2014 r. została zarejestrowana spółka Budoprojekt Bis Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, która posiada 977 udziałów w spółce Budoprojekt Sp. z o.o., co stanowi 50% udziału w kapitale zakładowym i liczby głosów. Udziały w tej spółce posiadają również osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, co szczegółowo zostało przedstawione w tabeli w pkt. 3.17 sprawozdania.

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

W 2014 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązanyymi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych. Wartości transakcji z podmiotami powiązanyymi przedstawiono w Sprawozdaniu finansowym.

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 31.12.2014 r.: 25.000.000,00 zł

W 2014 r. nie udzielano pożyczek, nie spłacono żadnych pożyczek.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 6.526.815,01 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 4.470.000,00 zł

W 2014 r. udzielono pożyczek w wysokości 240.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 618.062,31 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 2.130.000,00 zł

W 2014 r. udzielono pożyczek w wysokości 265.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 287.197,00 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 980.000,00 zł

W 2014 r. udzielono pożyczek w wysokości 130.000,00 zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 117.503,70 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 10.486.323,16 zł.

W 2014 r. udzielono pożyczek w wysokości 3.150.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 100.000,00 zł.

Wartość wyemitowanych obligacji: 35.194.000,00 zł.

Naliczone odsetki od pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 992.112,82 zł.

Naliczone odsetki od obligacji na dzień 31.12.2014 r.: 5.563.819,46 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 32.493.346,03 zł.

W 2014 r. udzielono pożyczek w wysokości 46.304.010,27 zł, a spłacono pożyczki w wysokości 51.965.664,24 zł przy czym na powyższe kwoty oprócz transakcji gotówkowych składa się kwota 17.115.664,24 zł, która w formie bezgotówkowej (potrącenie) stanowiła spłatę pożyczek udzielonych w okresach poprzednich i jednocześnie udzielenie nowej pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 3.480.474,40 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 9.150.000,00 zł.

W 2014 r. nie udzielano pożyczek, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 1.465.634,91 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 150.000,00 zł.

W 2014 r. nie udzielono pożyczek, nie zostały spłacone żadne pożyczki, spłacono odsetki w wysokości 1.705,07 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 4.972,16 zł.

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

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 7.020.000,00 zł.

W 2014 r. udzielono pożyczek w kwocie 1.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 1.000,00 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 442.770,70 zł.

3.7.1.10. POŻYCZKI DLA SPÓŁKI P.A. NOVA INVEST 2 SP. Z O.O.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 1.700.000,00 zł.

W 2014 r. udzielono pożyczek w kwocie 4.650.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 2.950.000,00 zł oraz odsetki w wysokości 38.063,78 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 603,62 zł.

3.7.1.11. 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 zawartym porozumieniem do umowy pożyczki termin spłaty pożyczki upływa z dniem 30.06.2015 r.

Naliczone odsetki na dzień 30.12.2014 r.: 30.411,80 zł.

3.7.1.12. 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 31.12.2014 r.: 730.000,00 EURO.

3.7.1.13. 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 31.12.2014 r.: 7.200.000,00 zł.

3.7.1.14. 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 31.12.2014 r.: 106.400.000,00 zł.

3.7.1.15. 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 31.12.2014 r. w mocy pozostało wyłącznie zobowiązanie związane z koniecznością pokrycia niedoboru środków pieniężnych w celu osiągnięcia odpowiednich wskaźników finansowych.

3.7.1.16. 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.

3.7.1.17. PORĘCZENIA DLA SPÓŁKI P.A. NOVA INVEST 2 SP. Z O.O.

P.A. NOVA S.A. jako Udziałowiec spółki P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z mBank 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 2 Sp. z o.o.

3.7.1.18. PORĘCZENIA DLA SPÓŁKI GALERIA GALENA SP. Z O.O.

P.A. NOVA S.A. jako Udziałowiec spółki Galeria Galena Sp. z o.o. (Kredytobiorca) zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę wsparcia, na podstawie której zobowiązała się wobec Banku do:

- (i) pokrycia w okresie realizacji Inwestycji ewentualnego wzrostu kosztów Inwestycji spowodowanego Przekroczeniem Kosztów lub ewentualnego niedoboru środków na finansowanie Inwestycji;
- (ii) niewypłacania udziału w zyskach Spółki (dywidendy) bez zgody Banku;
- (iii) podniesienia kapitałów własnych Spółki o brakującą wartość w sytuacji, gdy ich poziom będzie niższy niż określony w Umowie Pożyczki JESSICA lub Umowie Kredytu (tj. stosunek kapitału własnego Spółki do sumy bilansowej będzie niższy niż 20 %) lub nastąpi naruszenie kapitału podstawowego Spółki;
- (iv) niedokonywania zmian struktury właścicielskiej Spółki,
- (v) pokrycia niedoboru środków finansowych Inwestycji lub rachunku rezerwy obsługi długu.

Powyższe zobowiązania Udziałowca wygasają w momencie ostatecznej spłaty wszystkich zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu Umowy Pożyczki JESSICA i Umowy Kredytu.

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

3.7.2.1. KREDYTY UDZIELONE PRZEZ MBANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (DO 24.11.2013 R. JAKO BRE BANK S.A.)

- 1) W dniu 06.08.2013 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.
Ostateczna spłata kredytu nastąpiła w dniu 13.02.2014 r.

- 2) W dniu 19.11.2014 r. została zawarta umowa o kredyt odnawialny pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a mBank S.A. jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank udzielił kredytu w wysokości nieprzekraczającej 7.500.000,00 zł na finansowanie bieżącej działalności i prefinansowanie kontraktu na budowę obiektu handlowego w Gorlicach.

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 31.07.2015 r.

- 3) W dniu 26.02.2015 r. została zawarta umowa kredytów pomiędzy Emitentem („Kredytobiorca 1”) i spółką zależną Emitenta – P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach („Kredytobiorca 2”) a mBank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”). Zawarcie w/w umowy jest związane ze współfinansowaniem budowy centrum handlowego w Kamiennej Górze.

W ramach zawartej umowy Bank:

- udzielił Emitentowi nieodnawialnego kredytu budowlanego do kwoty nie większej niż 34.360.000,00 PLN („Kredyt Budowlany”);
- udzielił Kredytobiorcy 2 nieodnawialnego kredytu inwestycyjnego do kwoty nie większej niż 3.200.000,00 EUR („Kredyt Inwestycyjny”).

Kredytobiorca 1 dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Budowlanego jednorazowo w Ostatecznym Dniu Spłaty odnośnie Kredytu Budowlanego tj. do dnia 31.01.2016 r. lub poprzez konwersję Kredytu Budowlanego na Kredyt Inwestycyjny.

Kredytobiorca 2 dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Kredytu Inwestycyjnego w Okresie Spłaty w miesięcznych quasi-równych ratach kapitałowo-odsetkowych ustalonych w oparciu o siedemnastoletni okres spłaty, z uwzględnieniem raty balonowej w maksymalnej wysokości 50% kwoty Kredytu Inwestycyjnego, nie później niż do dnia 31.12.2025 roku.

3.7.2.2. KREDYTY UDZIELONE PRZEZ PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY W SANOKU.

- 1) W dniu 18.04.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.

Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt w wysokości 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Splata kredytu nastąpiła w dniu 03.06.2014 r.

- 2) W dniu 24.04.2014 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dn. 10.05.2011, przedłużający dostępność kredytu do dnia 24.05.2014 r.
Emitent zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 24.05.2014 r.

- 3) W dniu 20.05.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym rewolwingowy pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą i Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.
Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt obrotowy w rachunku kredytowym - rewolwingowy w wysokości 30.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie niedoboru kapitału obrotowego.
Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 19.05.2015 r.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca zobowiązał się do ustanowienia następujących, wymaganych przez bank zabezpieczeń, tj. ustanowienia hipoteki umownej łącznej do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach: w Przemyślu, w Kłodzku i w Częstochowie, posiadanych przez Emitenta, oraz jednej nieruchomości w Zamościu, posiadanej przez spółkę zależną Emitenta – spółkę Galeria Zamoyska Sp. z o.o. oraz złożenia weksla in blanco do kwoty 60.000.000,00 zł wraz z deklaracją wekslową.

W/w umowa zastąpiła umowę o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dn. 10.05.2011 r. wraz z aneksami.

- 4) W dniu 18.07.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.
Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt w wysokości 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Splata kredytu nastąpiła w dniu 29.09.2014 r.

- 5) W dniu 20.08.2014 r. została zawarta umowa o kredyt konsorcjalny – obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem PBS, działającym w imieniu Nadsańskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Stalowej Woli jako Bankiem.
Na podstawie w/w umowy Banki udzieliły kredytu konsorcjalnego w wysokości 5.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Splata kredytu nastąpiła w dniu 30.10.2014 r.

- 6) W dniu 14.11.2014 r. została zawarta umowa o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą a Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku jako Bankiem.
Na podstawie w/w umowy Bank postawił do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt w wysokości 9.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego.

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 30.06.2015 r.

3.7.2.3. 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 2014 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Bank nie udzielił Emitentowi żadnych gwarancji.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 750.000,00 zł.

3.7.2.4. 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 dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000,00 zł.

W 2014 roku Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. udzieliło spółce P.A. NOVA S.A. następujących gwarancji:

- w dniu 07.04.2014 r. do kwoty 1.184.450,73 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 22.01.2019 r.),
- w dniu 12.05.2014 r. do kwoty 671.700,00 zł (gwarancja należytego wykonania umowy – ważna do dnia 21.09.2014 r.),
- w dniu 12.05.2014 r. do kwoty 230.000,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do 22.01.2019 r.),
- w dniu 13.05.2014 r. do kwoty 1.466.928,36 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 21.11.2018 r.),
- w dniu 06.06.2014 r. do kwoty 1.899.800,00 zł (gwarancja należytego wykonania kontraktu – ważna do dnia 07.06.2015 r.),
- w dniu 06.06.2014 r. do kwoty 179.040,06 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 09.10.2018 r.),
- w dniu 06.06.2014 r. do kwoty 745.000,00 zł (aneks do gwarancji właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 23.01.2018 r.),
- w dniu 06.06.2014 r. do kwoty 171.041,97 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 13.11.2018 r.),
- w dniu 16.07.2014 r. do kwoty 274.500,00 zł (gwarancja należytego wykonania kontraktu – ważna do dnia 27.10.2014 r.),
- w dniu 21.08.2014 r. do kwoty 560.000,00 zł (gwarancja przetargowa – ważna do dnia 22.09.2014 r.),
- w dniu 23.09.2014 r. do kwoty 1.429.298,29 zł (gwarancja należytego wykonania prac i właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 01.02.2016 r.),
- w dniu 13.10.2014 r. do kwoty 40.000,00 zł (gwarancja należytego wykonania kontraktu – ważna do dnia 30.06.2015 r.),
- w dniu 24.10.2014 r. do kwoty 2.735.000,00 zł (gwarancja należytego wykonania kontraktu – ważna do dnia 30.06.2016 r.),
- w dniu 19.11.2014 r. do kwoty 746.900,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 02.10.2019 r.),
- w dniu 26.11.2014 r. do kwoty 537.360,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 22.08.2019 r.),
- w dniu 04.12.2014 r. do kwoty 5.361.483,29 zł (gwarancja należytego wykonania kontraktu – ważna do 30.04.2016 r.),

- w dniu 09.12.2014 r. do kwoty 259.500,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do 01.10.2019 r.),
- w dniu 09.12.2014 r. do kwoty 15.000,00 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 01.10.2016 r.),
- w dniu 12.12.2014 r. do kwoty 1.592.821,05 zł (gwarancja właściwego usunięcia wad i usterek – ważna do dnia 30.04.2016 r.),
- w dniu 23.12.2014 r. do kwoty 170.000,00 zł (gwarancja należytego wykonania kontraktu – ważna do 31.05.2015 r.).

W okresie od 01.01.2015 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania TU Euler Hermes udzieliło Emitentowi następujących gwarancji:

- w dniu 06.02.2015 r. do kwoty 15.000,00 zł (gwarancja przetargowa zapłaty wadium - Conbelts Bytom S.A. – ważna do 13.06.2015 r.).

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 23.392.216,75 zł.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 23.407.216,75 zł.

3.7.2.5. GWARANCJE UDZIELONE PRZEZ MBANK S.A. (DO 24.11.2013 R. WYSTĘPUJĄCY JAKO BRE BANK S.A.)

- 1) W dniu 24.07.2012 r. BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (od 25.11.2013 r. występujący jako mBank S.A.) 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 28.04.2014 r. mBank S.A. z siedzibą w Warszawie wystawił aneks nr 2 do w/w gwarancji, przedłużający jej ważność do dnia 30.11.2015 r. i zmniejszający zobowiązanie Banku do kwoty 2.025.000,00 zł.
- 2) 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.
W dniu 07.07.2014 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A., określający termin ważności linii na gwarancje do dnia 15.04.2020 r.

W 2014 r. w ramach powyższej umowy mBank S.A. udzielił następujących gwarancji:

- 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.),
- w dniu 20.02.2014 r. do kwoty 235.000,00 zł (gwarancja wykonania umowy – obiekt Aldi – ważna do 30.06.2014 r.),
- w dniu 28.04.2014 r. do kwoty 169.000,00 zł (gwarancja należytego usunięcia wad i usterek – obiekt Biedronka – ważna do 28.11.2016 r.),
- w dniu 03.07.2014 r. do kwoty 230.000,00 zł (gwarancja wykonania umowy – obiekt Aldi – ważna do 30.12.2014 r.).

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 1.995.900,00 zł.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 1.219.000,00 zł.

- 3) W dniu 28.03.2014 r. Emitent zawarł z mBank S.A. umowę o udzielenie gwarancji zapłaty, dotyczącej zobowiązań P.A. NOVA S.A. wobec Keller Polska Sp. z o.o., zabezpieczającej płatność za usługi wykonywane na budowie galerii handlowej w Jaworznie. Powyższa gwarancja została wystawiona do kwoty 2.500.000,00 zł z terminem ważności do 19.03.2015 roku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania prace, które były przedmiotem zabezpieczenia, zostały zakończone, a oryginał gwarancji został Emitentowi zwrócony.

3.7.2.6. POŻYCZKI UDZIELONE P.A. NOVA S.A. PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE

1) Pożyczki udzielone przez P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 16.300.000,00 zł.

W 2014 r. udzielono pożyczek w wysokości 21.000.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 4.700.000,00 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 138.516,38 zł.

2) Pożyczki udzielone przez Budoprojekt Sp. z o.o.

Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2014 r.: 878.000,00 zł.

W 2014 r. udzielono pożyczek w wysokości 1.218.000,00 zł, zostały spłacone pożyczki w wysokości 340.000,00 zł.

Naliczone odsetki na dzień 31.12.2014 r.: 14.244,36 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 2014 roku P.A. NOVA S.A. nie przeprowadzała emisji akcji.

Do dnia sporządzenia 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 Przemyśle pomiędzy ulicą Sanową a rzeką San w odległości 700 m od rynku Starego Miasta za kwotę 3.600 tys. zł netto.
- 6) Nabycie prawa użytkowania wieczystego na podstawie postanowień Sądu Rejonowego w Zamościu o przysądzeniu z dnia 9 listopada 2007 r. w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego Rewiru II przy Sądzie Rejonowym w Zamościu. Cena nieruchomości została ustalona w toku licytacji przeprowadzonej w ramach postępowania egzekucyjnego na kwotę 4.180 tys. zł.
- 7) Nabycie prawa użytkowania wieczystego działek oraz prawa własności, stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, położonych w Stalowej Woli za cenę 2.646 tys. zł od Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Stalowej Woli S.A.
- 8) Nabycie własności niezabudowanej działki o powierzchni 6,0051 ha położonej w Kłodzku za łączną kwotę netto 5.100 tys. zł. Na powyższej nieruchomości spółka P.A. NOVA S.A. zamierza zrealizować między innymi inwestycję dla jednego ze swoich partnerów handlowych.
- 9) Realizację obiektu handlowego w Andrychowie o wartości 6.800 tys. zł (oddanie do użytkowania w grudniu 2008 r.).
- 10) Nabycie nieruchomości położonej w Gorlicach o łącznej powierzchni 1,5466 ha za cenę 2,4 mln zł.
- 11) Finansowanie wkładu własnego w spółkach Odrzańskie Ogrody sp. z o.o. i Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wymaganych do pozyskania współfinansowania bankowego.
- 12) Finansowanie bieżących wydatków na budowie obiektu – Galeria Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie – Koźlu. Otwarcie obiektu nastąpiło w dniu 28.09.2012 r.
- 13) Finansowanie budowy parku handlowego w Stalowej Woli – otwarcie nastąpiło w dniu 26.08.2011 r.
- 14) Nabycie nieruchomości położonej w Kluczborku o łącznej powierzchni 3,38 ha za cenę 5,0 mln zł. Na powyższej nieruchomości Emitent za pośrednictwem spółki celowej zrealizował budowę galerii handlowej. Otwarcie obiektu nastąpiło w dniu 24.08.2012 r.
- 15) Finansowanie działań, które doprowadziły do pozyskania nieruchomości w Jaworznie, na której planowana jest realizacja galerii handlowej Galena.
- 16) 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 2014.

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka posiadała pełną zdolność wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań i na obecnym etapie nie przewiduje się 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

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

3.11. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w ramach Grupy kapitałowej realizowane są cztery inwestycje na własny rachunek: budowa galerii handlowej w Jaworznie, budowa hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Wilkowicach oraz budowa dwóch parków handlowych w Krośnie i Kamiennej Górze. Dla każdej z tych inwestycji P.A. NOVA S.A. pełni rolę generalnego projektanta oraz generalnego wykonawcy.

W 1. kwartale 2014 roku została rozpoczęta budowa galerii handlowej Galena w Jaworznie. Realizacja odbywa się za pomocą spółki celowej Galeria GALENA Sp. z o.o. Otwarcie obiektu zaplanowano na 4. kwartał 2015 roku. Galeria handlowa powstanie w śródmieściu Jaworzna, naprzeciw Hali Widowiskowo-Sportowej, przy ulicy Rzemieślniczej, Kolejowej oraz Grunwaldzkiej. Dwukondygnacyjna galeria o łącznej powierzchni najmu 31,5 tys. m² pomieści ponad 100 sklepów i punktów usługowych. Realizacja powyższej inwestycji odbywa się przy współudziale banku, uruchomienie kredytu nastąpiło w 1. kwartale 2015. Stan zaawansowania prac potwierdza realność terminowego zakończenia tej inwestycji.

W czerwcu 2014 roku P.A. NOVA rozpoczęła budowę hali produkcyjno-magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Siechnicach. Jest to kolejny obiekt zrealizowany przez Emitenta na własny rachunek. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi około 2,5 tys. m². Zakończenie realizacji obiektu i przekazanie najemcy nastąpiło w dniu 31.12.2014 r. Właścicielem wybudowanego obiektu jest spółka celowa P.A. NOVA INVEST 2 Sp. z o.o.

Ponadto Spółka zrealizuje w 2015 roku 2 parki handlowe o łącznej powierzchni najmu ok. 7 tys. m² oraz halę przemysłową w Wilkowicach.

Poza inwestycjami realizowanymi na własny rachunek Emitent zawiera również umowy na realizację obiektów handlowych i przemysłowych z kontrahentami zewnętrznymi (w formie deweloperskiej lub na podstawie wygranego przetargu).

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

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

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

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

Czynniki zewnętrzne.

Istotne dla rozwoju Spółki 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 Spółki w najbliższych latach będą w dużej mierze wynikać z:

- 1) kontynuacji współpracy z sieciami handlowymi i firmami z branży przemysłowej - na rok 2015 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 SPÓŁKĄ

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

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

W roku 2014 nie zostały zawarte takie umowy.

3.16. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA S.A. ZA 2014 ROK

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Pełniona funkcja</i>	<i>Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2014 rok</i>
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	350 565,12 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	184 046,64 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	219 103,20 zł
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	219 103,20 zł
Jerzy Biel	Członek Rady Nadzorczej	21 910,32 zł
Sławomir Kamiński	Członek Rady Nadzorczej	14 606,88 zł
Miłosz Wolański	Członek Rady Nadzorczej	14 606,88 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	166 955,16 zł
Grzegorz Bobkowski	Członek Rady Nadzorczej	26 548,40 zł

Leszek Iwaniec	Członek Rady Nadzorczej	14 606,88 zł
Tomasz Koziel	Członek Rady Nadzorczej	10 955,16 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 31.12.2014 r oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji w PLN
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	839.180	839.180
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	637.900	637.900
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	67.760	67.760
Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	55.000	55.000
Jerzy Biel	Członek RN	1.000	1.000
Sławomir Kamiński	Członek RN	3.000	3.000
Miłosz Wolański	Członek RN	789	789
Grzegorz Bobkowski	Członek RN	445.600	445.600
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek RN	276.780	276.780

Poza akcjami w P.A. NOVA S.A. niektóre osoby zarządzające i nadzorujące posiadają udziały w jednostce powiązanej – Budoprojekt Sp. z o.o.

Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Sp. z o.o. według stanu na dzień 31.12.2014 r. przedstawia się następująco:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
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 Podgórnik	19	1%	19	1%
Łącznie:	1949	100%	1949	100%

Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Sp. z o.o. według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. na dzień 27.02.2015 r. przedstawia się następująco (zmiana zarejestrowana w KRS w dniu 18.02.2015 r.):

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Ewa Bobkowska	214	11%	214	11%
Stanisław Lessaer	292	15%	292	15%
Maciej Bobkowski	117	6%	117	6%
Grzegorz Bobkowski	263	13,5%	263	13,5%
Katarzyna Jurek-Lessaer	58	3%	58	3%
Przemysław Żur	19	1%	19	1%
Maria Podgórnik	9	0,5%	9	0,5%
BUDOPROJEKT BIS Sp. z o.o.	977	50%	977	50%
Łącznie:	1949	100%	1949	100%

Ponadto niektóre osoby zarządzające i nadzorujące posiadają udziały w jednostce powiązanej – Budoprojekt Bis Sp. z o.o.

Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Bis Sp. z o.o. według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. na dzień 27.02.2015 r. przedstawia się następująco:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Ewa Bobkowska	87 527	22%	87 527	22%
Stanisław Lessaer	119 281	30%	119 281	30%
Maciej Bobkowski	47 631	12%	47 631	12%
Grzegorz Bobkowski	107 068	27%	107 068	27%
Katarzyna Jurek-Lessaer	24 019	6%	24 019	6%
Przemysław Żur	8 142	2%	8 142	2%
Maria Podgórnik	4 071	1%	4 071	1%
Łącznie:	397 739	100%	397 739	100%

3.18. INFORMACJE O UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Emitent nie posiada informacji o takich umowach.

3.19. WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO P.A. NOVA S.A.

Nie występują papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA S.A. poza uprzywilejowaniem akcji serii A i B, których posiadaczom przysługują dwa głosy na jedną akcję na walnym zgromadzeniu.

Poza powyższym należy zwrócić uwagę na fakt, iż główny akcjonariusz P.A. NOVA S.A. – firma Budoprojekt Sp. z o.o. jest kontrolowany przez pozostałych głównych akcjonariuszy P.A. NOVA S.A.

3.20. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

3.21. WSKAZANIE OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH P.A. NOVA S.A. ORAZ WSZELKICH OGRANICZEŃ W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE P.A. NOVA S.A.

Ograniczenia wynikające ze statutu Spółki

Zbycie akcji imiennych po 04.12.2009 roku 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 sporządzenia niniejszego sprawozdania nie obowiązują żadne umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

3.22. INFORMACJE O PODMIOTCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1) Rok 2014

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 16.04.2014 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 2014 r.
- 2) przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2014 r.
- 3) badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2014;
- 4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2014.

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

Audytorka jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3076. Emitent korzystał z usług wybranego audytorki 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 12.05.2014 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z w/w podmiotem:

- umowę nr 31/14/14 o przeprowadzenie przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.500,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 21.08.2014 r.
- umowę nr 32/14/14 o przeprowadzenie przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.000,00 zł netto. Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 21.08.2014 r.
- umowę nr 33/14/15 o przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 19.000,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 06.03.2015 r.
- umowę nr 40/14/15 o przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 8.500,00 zł netto. Badanie skonsolidowanego sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 10.03.2015 r.

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

Ponadto w dniu 25.06.2014 r. ze spółką MW RAFIN Sp. z o.o. Sp. k. zostały zawarte następujące umowy:

- umowa nr 35/14/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.700,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2014 r.;
- umowa nr 36/14/15 pomiędzy w/w podmiotem a spółką San Development Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 4.650,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2015 r.
- umowa nr 37/14/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.700,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2014 r.;
- umowa nr 38/14/15 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.650,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2015 r.
- umowa nr 39/14/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.900,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2014 r.;
- umowa nr 40/14/15 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.950,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2015 r.
- umowa nr 41/14/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Galena Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 4.000,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2014 r.;

- umowa nr 42/14/15 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Galena Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 6.350,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2015 r.;
- umowa nr 43/14/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.500,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2014 r.;
- umowa nr 44/14/15 pomiędzy w/w podmiotem a spółką Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.500,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2015 r.;
- umowa nr 45/14/14 pomiędzy w/w podmiotem a spółką P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 roku. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 3.800,00 zł netto. Przegląd sprawozdania zostanie przeprowadzony w terminie do dnia 31.07.2014 r.;
- umowa nr 46/14/15 pomiędzy w/w podmiotem a spółką P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Zamawiającym o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za 2014 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 5.000,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2014 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 17.02.2015 r.

łącznie z tytułu zawartych umów w Grupie Kapitałowej PA NOVA w 2014 roku, audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 95.700,00 zł netto.

Ponadto w dniu 30.01.2015 r. została zawarta umowa nr 204/14/15 pomiędzy w/w podmiotem a spółką P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A. o przeprowadzenie badania i oceny sprawozdania finansowego za okres od 06.09.2013 roku do 31.12.2014 r. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w wysokości 4.000,00 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 zostały zawarte na okres niezbędny do dokonania czynności objętych umową (badania lub przeglądu).

Audytor jest wpisany na ę 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>
2015-02-27	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2015-02-27	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2015-02-27	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2015-02-27	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	