



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY
KAPITAŁOWEJ
P.A. NOVA S.A.
ZA 2010 ROK**

GLIWICE, LUTY 2011

SPIS TREŚCI

1. Ogólne informacje o Grupie Kapitałowej P.A. NOVA S.A.
 - 1.1. Podstawowe dane o spółce dominującej
 - 1.2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej emitenta ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji grupy kapitałowej emitenta wraz z podaniem ich przyczyn
 - 1.3. Przedmiot i zakres działania
 - 1.4. Organy Spółki dominującej i spółek zależnych
 - 1.4.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.4.2. Rada Nadzorcza
 - 1.4.3. Zarząd Spółki
 - 1.5. Prokurenci Spółki dominującej i spółek zależnych
 - 1.6. Znaczeni akcjonariusze Spółki na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień złożenia raportu
2. Informacje określone w przepisach o rachunkowości
 - 2.1. Przedstawienie stanu majątkowego i sytuacji finansowej, omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych
 - 2.1.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 2.1.2. Sprawozdane z sytuacji finansowej
 - 2.1.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
 - 2.1.4. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi
 - 2.2. Pozostałe informacje określone w przepisach o rachunkowości
 - 2.2.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia publikacji raportu
 - 2.2.2. Informacje o przewidywanym rozwoju Grupy
 - 2.2.3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju
 - 2.2.4. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Grupy
 - 2.2.5. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia
 - 2.2.6. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)
 - 2.2.7. Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym
 - 2.2.8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego
 - 2.2.9. Informacja o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej
3. Informacja uzupełniająca
 - 3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń dla rozwoju Grupy
 - 3.2. Informacja o podstawowych produktach, towarach oraz usługach Grupy
 - 3.3. Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia w towary i usługi
 - 3.4. Znaczące zdarzenia w działalności Grupy
 - 3.5. Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Grupy
 - 3.6. Transakcje z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych niż rynkowe
 - 3.7. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach
 - 3.7.1. Udzielone przez Spółkę pożyczki, poręczenia i gwarancje
 - 3.7.2. Zaciągnięte i wypowiedziane kredyty i pożyczki, otrzymane poręczenia i gwarancje
 - 3.8. Opis wykorzystania przez emitenta wpływów z emisji
 - 3.9. Objasnienia różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników
 - 3.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

- 3.11. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy kapitałowej emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności Grupy
- 3.12. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą
- 3.13. Wszelkie umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie
- 3.14. Wynagrodzenia i nagrody należne osobom zarządzającym i nadzorującym w P.A. NOVA S.A. za 2010 rok
- 3.15. 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.
- 3.16. Informacje o umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy
- 3.17. Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do P.A. NOVA S.A.
- 3.18. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowników
- 3.19. Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych P.A. NOVA S.A. oraz wszelkich ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje P.A. NOVA S.A.
- 3.20. Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdania finansowego

Informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu obejmują okres sprawozdawczy od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. oraz od daty zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania i zostały sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z późniejszymi zmianami, jak i przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz.U. Nr 121 poz. 591 wraz z późniejszymi zmianami).

1. OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA S.A.

1.1. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

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

Historia spółki dominującej

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

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

Siedzibą Spółki jest miasto Gliwice ul. Górnych Wałów 42.

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

Dynamiczny rozwój spółki rozpoczął się w roku 1994, kiedy to P.A. NOVA została głównym partnerem i wykonawcą stacji paliw dla koncernu DEA. Współpraca z DEA trwała do roku 2001, tj. do momentu wycofania się koncernu z rynku polskiego. W okresie 7 lat współpracy PA NOVA wykonała pod klucz ponad 40 stacji paliw. Nabyte doświadczenie zostało wykorzystane przez P.A. NOVA przy realizacji stacji paliw dla innych koncernów paliwowych takich jak: Statoil, Shell i Lotos.

Kolejny etap dynamicznego rozwoju firmy wiąże się z rokiem 2002 i rozpoczęciem współpracy z sieciami handlowymi i kompleksowym wykonawstwem obiektów handlowych. Współpraca z sieciami handlowymi obejmuje zarówno formę deweloperską (polegającą na pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych, przygotowaniu inwestycji pod względem formalno-prawnym, realizacji obiektu budowlanego i odsprzedaży zabudowanej nieruchomości) jak i typowe wykonawstwo budowlane. W latach 2002 -

2010 PA NOVA wykonała ponad 40 obiektów handlowych. Obecnie głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są następujące sieci handlowe: Tesco, Netto, Kaufland i Biedronka.

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

Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie w zakresie działalności budowlanej i deweloperskiej spółka P.A. NOVA S.A. od roku 2007 podjęła się realizacji obiektów komercyjnych na własny rachunek (w postaci galerii handlowych, czy też retail parków). Istotnym czynnikiem wpływającym na podjęcie decyzji o realizacjach obiektów deweloperskich na własny rachunek było pozyskanie znacznych środków finansowych z emisji akcji w drodze oferty publicznej.

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

- 1) budynek handlowo-usługowy w Raciborzu (ponad 1,4 tys. m² powierzchni najmu)
- 2) galerię handlową w Andrychowie (ponad 1,3 tys. m² powierzchni najmu).
- 3) park handlowy w Chorzowie (ponad 3,4 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie obiektu miało miejsce w sierpniu 2010 r.
- 4) galerię handlową SANOWA w Przemyśle (ponad 20,6 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie nastąpiło w dniu 26.10.2010 r.

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

Emitent przygotowuje się także do rozpoczęcia inwestycji w Kędzierzynie-Koźlu (ponad 20 tys. m² powierzchni najmu), w Zamościu (około 13 tys. m² powierzchni najmu) oraz Stalowej Woli (około 2,5 tys. m² powierzchni najmu)

Kolejne lokalizacje są na etapie planowania.

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

San Development Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA powstała w dniu 27.06.2008 r. w wyniku nabycia przez P.A. NOVA S.A. kolejnego pakietu udziałów w spółce San Development Sp. z o.o. w związku z czym P.A. NOVA S.A. stała się podmiotem dominującym wobec spółki San Development Sp. z o.o. posiadającym 81% udziałów w kapitale zakładowym. W II kwartale 2009 r. Emitent dokonał zakupu pozostałej części udziałów w spółce San Development Sp. z o.o. Na dzień sprawozdawczy (30.06.2010 r.), jak również na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym San Development Sp. z o.o.

Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W dniu 04.03.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach zawarła umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Galeria Zamoyska Sp. z o.o. Siedzibą spółki jest miasto Gliwice. Udziały zostały objęte w 100% przez P.A. NOVA S.A. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 6.000.000,00 zł (120.000 udziałów po 50,00 zł każdy udział). Spółka Galeria Zamoyska Sp. z o.o. została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa obiektu handlowego w Zamościu. Spółka została

zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327164.

Supernova Sp. z o.o.

W dniu 24.03.2009 r. Emitent zawarł umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą pod firmą SUPERNOVA Sp z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 1.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął Emitent. Głównym przedmiotem działalności spółki SUPERNOVA Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327118.

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

W dniu 12.03.2010 r. zarząd spółki P.A. NOVA S.A. zawarł umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Park Handlowy Chorzów Sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.225.000,00 zł, dzieli się na 12.250 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział i został w całości objęty przez Emitenta. Spółka Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa obiektu handlowego w Chorzowie. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000353013.

CMX Park 1 Sp. z o.o.

W dniu 22.07.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. nabyła 5 udziałów o wartości 500,00 zł każdy udział w spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, po ich cenie nominalnej, co stanowiło 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz uprawniało do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W skład zarządu spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. wszedł między innymi:

Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu

Nabycie udziałów w przedmiotowej spółce było związane z realizacją przez Emitenta inwestycji – budowa obiektu handlowego, dla jednej z sieci handlowych. W związku z wykonaniem celu w jakim Emitent przystąpił do Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. w dniu 07.10.2010 r. w odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o odwołaniu Pana Jarosława Brody z funkcji Wiceprezesa Zarządu a w dniu 20.10.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. jako Sprzedający zawarła umowę z Panem Markiem Pytel jako Kupującym. Przedmiotem umowy była sprzedaż 5 udziałów o wartości 500,00 zł każdy udział w spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Zarówno nabycie jak i odsprzedaż udziałów nastąpiło za cenę nominalną tych udziałów.

GC. NOVA Sp. z o.o.

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

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

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

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W dniu 20.12.2010 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 500 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął Emitent.

Spółka Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Kędzierzynie-Koźlu.

Konsolidacją pełną zostały objęte:

- spółka San Development Sp. z o.o.
- spółka Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

Z uwagi na kryterium istotności spółki:

- Supernova Sp. z o.o.
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.
- GC. NOVA Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

nie zostały w roku 2010 objęte konsolidacją.

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES DZIAŁANIA

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

Obecnie głównymi realizacjami spółki dominującej są obiekty handlowe. W ramach działu projektowego działalność koncentruje się na realizacji projektów architektoniczno budowlanych oraz planów zagospodarowania przestrzennego. Dział systemów informatycznych (CAD i CMMS) to przede wszystkim wdrażanie i sprzedaż systemów zarządzania oraz projektowania. Od roku 2008 prężnie rozwija się działalność szkoleniowa prowadzona przez ww. dział.

1.4. ORGANY SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ I SPÓŁEK ZALEŻNYCH

1.4.1. WALNE ZGROMADZENIE

W okresie od 01.01.2010 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w spółkach Grupy Kapitałowej PA NOVA odbyły się następujące Zgromadzenia Akcjonariuszy / Wspólników:

Spółka dominująca P.A. NOVA S.A.

- 1) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy P.A. NOVA S.A. w dniu 01.06.2010 r., które podjęło 18 uchwał w następujących sprawach:
 - Uchwała nr 1 w sprawie wyboru przewodniczącego;
 - Uchwała porządkowa A w sprawie przyjęcia porządku obrad;
 - Uchwała porządkowa B w sprawie uchylenia tajności głosowania przy wyborze Komisji Skrutacyjnej;

- Uchwała porządkowa C w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej;
 - Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2009 (01.01.2009- 31.12.2009);
 - Uchwała nr 3 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania Zarządu z działalności spółki w roku obrotowym 2009 (01.01.2009 – 31.12.2009);
 - Uchwała nr 4 w sprawie zatwierdzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. za rok obrotowy 2009 (01.01.2009 – 31.12.2009);
 - Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej PA NOVA w roku obrotowym 2009;
 - Uchwała nr 6A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółki – Pani Ewa Bobkowska);
 - Uchwała nr 6B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Stanisław Lessaer;
 - Uchwała nr 6C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Pan Przemysław Żur;
 - Uchwała nr 6D w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu spółki – Panu Jarosław Broda;
 - Uchwała nr 7A w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Jerzy Biel;
 - Uchwała nr 7B w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Sławomir Kamiński;
 - Uchwała nr 7C w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Miłosz Wolański;
 - Uchwała nr 7D w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pan Grzegorz Bobkowski;
 - Uchwała nr 7E w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Rady Nadzorczej – Pani Katarzyna Jurek - Lessaer;
 - Uchwała nr 8 w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2009.
- 2) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie P.A. NOVA S.A. w dniu 17.08.2010 r., które podjęło 5 uchwał, w następujących sprawach:
- Uchwała nr 1 w sprawie wyboru Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia;
 - Uchwała nr 2 w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej;
 - Uchwała nr 3 w sprawie przyjęcia porządku obrad;
 - Uchwała nr 4 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze subskrypcji prywatnej w ramach oferty publicznej akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowym akcjonariuszom oraz zmian w Statucie Spółki;
 - Uchwała nr 5 w sprawie dematerializacji akcji serii E oraz praw do akcji serii E, ubiegania się przez Spółkę o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych.

Spółka zależna San Development Sp. z o.o.

W dniu 06.04.2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników San Development Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na przyjęcie oferty współfinansowania przez bank PKO Bank Polski S.A. budowy Centrum Handlowego SANOWA w Przemyśle.

W dniu 11.05.2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników San Development Sp. z o.o., które podjęło uchwały w sprawie zmiany umowy spółki oraz podwyższenia kapitału zakładowego (raport bieżący 9/2010).

W dniu 13.05.2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników San Development Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy o roboty budowlane ze spółką P.A. NOVA S.A. (umowa opisana w raporcie bieżącym nr 10/2010 z dnia 14.05.2010 r.).

W dniu 30.06.2010 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki San Development Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2009;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Zygmuntowi Winnickiemu;
- Uchwała nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Pani Ewie Bobkowskiej;
- Uchwała nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Pawłowi Kołodziejczykowi;
- Uchwała nr 7 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Przemysławowi Żur;
- Uchwała nr 8 w sprawie udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółki – Panu Jarosławowi Broda.

Spółka zależna SUPERNOVA Sp. z o.o.

W dniu 30.06.2010 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki SUPERNOVA Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2009;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu – Pani Agnieszce Bobkowskiej.

Spółka zależna Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W dniu 30.06.2010 r. odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki;
- Uchwała nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- Uchwała nr 3 w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2009;
- Uchwała nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu – Pani Ewie Bobkowskiej.

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

W dniu 01.07.2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego.

CMX Park 1 Sp. z o.o.

W dniu 20.07.2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Przedmiotem obrad zgromadzenia było między innymi powołanie Pana Jarosława Broda na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 08.09.2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o., które podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1 w przedmiocie wyrażenia zgody przez Zgromadzenia Wspólników Spółki na bezwarunkowe przystąpienie spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. w charakterze współdłużnika solidarnego do wszystkich zobowiązań spółki akcyjnej, będącej stroną przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej z jedną z sieci handlowych;
- Uchwała nr 2 w przedmiocie wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników spółki na zbycie nieruchomości
- Uchwała nr 3 w przedmiocie wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników spółki na ustanowienie hipoteki kaucyjnej
- Uchwała nr 4 w przedmiocie wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników spółki na złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego co do zapłaty kary umownej;

W dniu 07.10.2010 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o odwołaniu Pana Jarosława Brody z funkcji Wiceprezesa Zarządu.

1.4.2. RADA NADZORCZA

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej spółki dominującej 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.

W spółkach:

- San Development Sp. z o.o.,
- Galeria Zamoyska Sp. z o.o.
- SUPERNOVA Sp. z o.o.,
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.
- GC. NOVA Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

nie ustanowiono Rady Nadzorczej ani Komisji Rewizyjnej.

1.4.3. ZARZĄDY SPÓŁEK

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki dominującej działa w 4-osobowym składzie:

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

Zarząd Spółki, działając w granicach określonych przez Kodeks spółek handlowych i Statut Spółki, kierował działalnością Spółki, zarządzał całym jej majątkiem,

reprezentował Spółkę wobec sądów, władz i osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zarząd realizował także w rozpatrywanym okresie bieżące decyzje i uchwały Rady Nadzorczej P.A. NOVA S.A. oraz uchwały Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A.

Organem uprawnionym do powoływania i odwoływania Zarządu jest Rada Nadzorcza, przy czym obecny Zarząd Spółki dominującej jest pierwszym Zarządem w P.A. NOVA Spółka Akcyjna powołanym przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 04.12.2006 r. na podstawie uchwały o przekształceniu spółki. 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 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. - uchwały opublikowane raportem bieżącym 15/2009).

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki San Development Sp. z o.o. wchodzi:

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

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki Supernova Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Agnieszka Bobkowska – Prezes Zarządu

W skład zarządu spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wchodzi na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład zarządu spółki GC. NOVA Sp. z o.o. wchodzi:

Pani Ewa Bobkowska – Członek Zarządu
Pan Dariusz Marek Rudziński – Członek Zarządu

W skład zarządu spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wchodzi na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

1.5. PROKURENCI SPÓŁKI

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w Spółce dominującej, oraz w spółkach:

- San Development Sp. z o.o.
- Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.
- GC. NOVA Sp. z o.o.
- Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

nie było ustanowionych prokurentów.

W spółce Galeria Zamoyska Sp. z o.o. oraz Supernova Sp. z o.o. prokurentem został ustanowiony Pan Jarosław Broda.

1.6. ZNACZNI AKCJONARIUSZE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ NA DZIEŃ 31.12.2010 R ORAZ NA DZIEŃ ZŁOŻENIA RAPORTU

Znaczni akcjonariusze w spółce dominującej na dzień 31.12.2010 r.

Kapitał zakładowy P.A. NOVA S.A. na dzień 31.12.2010 r. wynosił 8.000.000,00 zł, dzieląc się na:

- 500.000 akcji imiennych serii A stanowiących 6,25% kapitału zakładowego i 8,20% w ogólnej liczbie głosów,
- 3.700.000 akcji imiennych serii B stanowiących 46,25% kapitału zakładowego i 60,66% w ogólnej liczbie głosów,
- 1.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C stanowiących 16,25% kapitału zakładowego i 10,65% w ogólnej liczbie głosów,
- 2.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D stanowiących 31,25% kapitału zakładowego i 20,49% w ogólnej liczbie głosów.

Akcje imienne serii A i B są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że jednej akcji przysługują 2 głosy na walnym zgromadzeniu.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	30,45%	4.872.000	39,93%
Ewa Bobkowska	839.180	10,49%	1.322.180	10,84%
Stanisław Lessaer	637.900	7,97%	1.078.900	8,84%
Maciej Bobkowski	535.400	6,69%	934.400	7,66%
Grzegorz Bobkowski	445.600	5,57%	697.600	5,72%
Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%	4.894.080	61,17%	8.905.080	72,99%

Znaczni akcjonariusze w spółce na dzień publikacji niniejszego raportu

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

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Budoprojekt Sp. z o.o.	2.436.000	24,36%	4.872.000	34,31%
Aviva Investors Poland S.A.	893.609	8,94%	893.609	6,29%
Ewa Bobkowska	839.180	8,39%	1.322.180	9,31%
Stanisław Lessaer	637.900	6,38%	1.078.900	7,60%
Maciej Bobkowski	535.400	5,35%	934.400	6,58%
Razem akcjonariusze posiadający ponad 5%	5.342.089	53,42%	9.101.089	64,09%

2. INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

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

Przedstawione niżej wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EURO z dnia 31.12.2010 r. równy 3,9603 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2009 r. równy 4,1082 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 2010 r. wynosi 4,0044 PLN, a za rok 2009 r. 4,3406 PLN, przy czym przeliczenie pozycji E w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dokonane zostało według kursu średniego NBP ustalonego na dzień 31.12.2010 r. oraz odpowiednio na 31.12.2009r.

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 2010		rok 2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów towarów i materiałów	146 486	36 581	157 639	36 317
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	116 031	28 976	131 933	30 395

Zysk na sprzedaży	26 265	6 559	22 510	5 186
Zysk z działalności operacyjnej	25 740	6 428	22 456	5 173
Zysk brutto	24 546	6 130	23 232	5 352
Zysk netto	20 176	5 038	18 620	4 290

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

W związku z powyższym osiągnięte przychody są nieznacznie niższe niż w roku poprzednim, przy ponad 8% wzroście zysku netto.

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 2010		rok 2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	391 732	98 914	213 097	51 871
Aktywa trwale	277 998	70 196	148 941	36 255
Aktywa obrotowe	113 734	28 719	64 156	15 617
Pasywa razem	391 732	98 914	213 097	51 871
Kapitał własny	235 879	59 561	160 924	39 171
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	155 853	39 354	52 173	12 700

Bilans Grupy Kapitałowej P.A. NOVA wykazuje systematyczny wzrost sumy bilansowej.

Wzrost wartości aktywów trwałych spowodowane był poprzez:

- 1) zaangażowanie środków w realizację galerii handlowej w Przemyślu
- 2) zaangażowanie środków w realizację Parku handlowego w Chorzowie i
- 3) nabycie kolejnych nieruchomości inwestycyjnych

Wzrost aktywów obrotowych osiągnięty został dzięki przeprowadzeniu emisji akcji serii E. Wzrost kapitałów własnych do poziomu ponad 235 milionów złotych osiągnięty został dzięki przeprowadzeniu emisji akcji serii E, jak również wypracowaniu dochodu netto przekraczającego 20 milionów złotych.

Znaczny wzrost zobowiązań wynika z pozyskania kredytów na współfinansowanie własnych obiektów handlowych (Galeria Sanowa w Przemyślu i Park Handlowy w Chorzowie) – kredyty długoterminowe oraz z pozyskania kredytów krótkoterminowych przeznaczonych przede wszystkim na finansowanie działalności operacyjnej.

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 2010		rok 2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	3 079	769	65 492	15 088
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(100 860)	(25 187)	(47 012)	(10 831)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	88 461	22 091	(3 809)	(878)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/-B+/-C)	(9 320)	(2 327)	14 671	3 380
E. Środki pieniężne na koniec okresu	19 615	4 953	28 935	7 043

Spółka wygenerowała dodatnie przepływy netto z działalności operacyjnej głównie w wyniku wypracowania zysku netto, zmianie (wzrostowi) zobowiązań krótko i długoterminowych.

Ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej to przede wszystkim nakłady na realizację inwestycji w Przemyśle oraz w Chorzowie. Duży udział w działalności inwestycyjnej miały również wydatki na zakupy nieruchomości inwestycyjnych.

Dodatnie saldo z działalności finansowej wynika z zaciągnięcia kredytów długoterminowych przeznaczonych na finansowanie inwestycji w Przemyśle i w Chorzowie oraz kredytów krótkoterminowych przeznaczonych przede wszystkim na finansowanie działalności operacyjnej.

Analizując działalność finansową należy również wziąć pod uwagę przeprowadzoną w grudniu 2010r. emisję akcji serii E, dzięki której pozyskano netto 54.895 tys. zł jednak z uwagi na fakt, że środki pozyskane z emisji na dzień sprawozdawczy – 31.12.2010 pozostawały na rachunku bankowym Oferującego (zgodnie z umową do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd), pozycję tą wykazano w bilansie w należnościach, a w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności operacyjnej. Środki pieniężne pozyskane z emisji zostały przekazane na rachunek bankowy Emitenta w roku 2011 tak więc zostaną wykazane w działalności finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych, które będzie sporządzane za rok 2011.

2.1.4. OCENA DOTYCZĄCA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

Rodzaj wskaźnika i sposób wyliczenia	Wskaźnik		Zmiana wskaźnika (+) poprawa (-) pogorszenie
	rok 2010	rok 2009	
1	4	5	6

kwoty w tys. zł.

WSKAŹNIKI ZYSKOWNOŚCI				
1.	Wskaźnik zyskowności sprzedaży <u>Zysk netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13,8%	11,8 %	+ 2,0%
2.	Wskaźnik zyskowności ogółem majątku <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan majątku	6,7%	9,0%	- 2,3%
3.	Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych <u>Zysk netto</u> Przeciętny stan kapitałów własnych	10,2%	12,3%	- 2,1%
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ				
4.	Wskaźnik pokrycia bieżących zobowiązań (wskaźnik płynności) <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe	212,8%	216,2%	- 3,4%
5.	Wskaźnik szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Aktywa obrotowe - Zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe	212,6%	215,8%	- 3,2%
6.	Wskaźnik bardzo szybki pokrycia bieżących zobowiązań <u>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe	36,7%	97,5%	- 60,8%
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	25,8	7,8	+ 18,0
8.	Wskaźnik obrotu należności w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu należności w razach	14,1	46,8	+ 32,7
9.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach Koszt własny sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia produktów <u>Przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług płatnych w terminie do 12 miesięcy minus VAT</u>	9,9	6,6	+ 3,3
10.	Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach <u>Liczba dni w okresie (365)</u> Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w razach	36,9	55,3	+ 18,4
WSKAŹNIKI WYPŁACALNOŚCI				
11.	Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami <u>Zobowiązania ogółem</u> Aktywa razem	37,1%	17,3%	- 19,8%

12.	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi			
	$\frac{\text{Kapitały własne} + \text{Rezerwy}}{\text{Aktywa razem}}$	62,8%	78,5%	- 15,7%

Analizując wskaźniki ekonomiczne należy mieć na uwadze duże wahania w przychodach, kosztach, należnościach i zobowiązaniach w poszczególnych okresach lub na koniec poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wynika to ze skali realizowanych kontraktów i wysokości poszczególnych rat fakturowania. Przy kontraktach o wartości kilkunastu milionów złotych jednorazowe fakturowanie, a co za tym idzie wzrost należności, może sięgać kilku milionów złotych. Analogiczne wahania występują w przypadku środków pieniężnych (otrzymanie zapłaty za fakturę) i zobowiązań (zapłata podwykonawcom /dostawcom). Powyższe czynniki należy szczególnie wziąć pod uwagę analizując wskaźniki płynności finansowej na koniec innych okresów (np. kwartalnych lub półrocznych).

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nastąpiło pogorszenie wskaźników płynności i wypłacalności, co wynikało przede wszystkim z realizacji zakupów inwestycyjnych, które spowodowały zmniejszenie się środków pieniężnych (zapłata za zakupy inwestycyjne) oraz zwiększenia zobowiązań (odroczone płatności za zakupy inwestycyjne). Ponadto na pogorszenie wskaźników płynności wpłynęło zaciągnięcie zobowiązań kredytowych. Zaznaczyć jednak należy że wskaźniki płynności oraz stan płynnych aktywów zapewniających terminowe regulowanie zobowiązań pozostają na satysfakcjonującym poziomie.

2.2. POZOSTAŁE INFORMACJE OKREŚLONE W PRZEPISACH O RACHUNKOWOŚCI

2.2.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia publikacji raportu.

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

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

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

2.2.2. Informacje o przewidywanym rozwoju grupy

Głównymi celami strategicznymi Emitenta są:

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

Rozwój działalności na rynku budownictwa komercyjnego

Jednym z głównych celów Grupy Emitenta jest zdobycie znaczącej pozycji na rynku usług budowlanych w zakresie realizacji obiektów handlowych w miejscowościach o liczbie ludności około 20-100 tys. mieszkańców. Grupa 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.

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

Dywersyfikacja działalności poprzez realizację obiektów handlowych na własny rachunek

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

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

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

Emitent będzie dążył do tego, aby realizacja poszczególnych inwestycji przebiegała w taki sposób, aby po realizacji poszczególnych obiektów (galerii handlowych / parków handlowych) Emitent miał swobodę wyboru pomiędzy pozostawieniem na pewien okres obiektu jako majątek 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 powrót zagranicznych instytucji finansowych, tak więc istotne jest aby to Emitent a nie potencjalny nabywca miał możliwość wyboru terminu sprzedaży obiektu.

Rozbudowa banku ziemi i akwizycje

Emitent oraz jego spółki zależne posiadają bank ziemi, składający się z nieruchomości zlokalizowanych na terenie całej Polski, przeznaczonych pod realizację obiektów handlowych, usługowych oraz turystycznych. W ocenie Emitenta realizacja tego typu projektów powinna zapewnić front robót na kilka lat. Na dzień dzisiejszy łączna powierzchnia posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości wynosi ponad 30 ha.

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

Budowa banku ziemi pozwoli Grupie Emitenta na pozyskiwanie gruntów w lokalizacjach uzgodnionych ze stałymi kontrahentami oraz na pozyskiwanie nieruchomości z przeznaczeniem na realizację obiektów handlowych na własny rachunek.

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

Poszukiwanie obszarów działania poza granicami kraju

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

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

Emitent podjął już działania i jest w trakcie przygotowywania inwestycji komercyjnej na Białorusi jako konsultant i docelowo generalny wykonawca. Ponadto Emitent rozważa swój udział w ww. projekcie jako współinwestor.

2.2.3. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju.

2.2.4. Informacje o aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Grupy

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

Osiągane zyski od początku istnienia firmy P.A. NOVA S.A. nie były dzielone, lecz sukcesywnie przekazywane na zwiększenie kapitałów zapasowego i rezerwowego. Sytuacja finansowa uległa dalszej poprawie dzięki pozyskaniu dodatkowych środków pieniężnych w związku z emisją akcji w 2007 r. i 2010 r. Oferta publiczna z 2007 r. obejmowała 2.5 mln akcji serii D, a emisja w 2010 r. dotyczyła 2 mln akcji serii E w ramach subskrypcji prywatnej. Akcje te o wartości nominalnej 1,00zł zostały sprzedane po cenie emisyjnej odpowiednio 38,00 zł i 28,00 zł. Dzięki nowej emisji P.A. NOVA S.A. pozyskała netto (po odliczeniu kosztów emisji) środki finansowe w wysokości 54,9 milionów złotych. Środki te wykorzystywane będą na realizację przedstawionych w Prospektach emisyjnych celów emisji, co w dłuższej perspektywie powinno zapewnić dalsze powiększenie kapitałów własnych dzięki planowanym zyskom.

Poza wpływami z emisji i planowanymi realizacjami celów emisji, Emitent kontynuuje prowadzenie dotychczasowej działalności, która również powinna przyczynić się do powiększania majątku i polepszania sytuacji finansowej.

2.2.5. Informacje o nabyciu udziałów (akcji) własnych, a w szczególności celu ich nabycia, liczbie i wartości nominalnej, ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów (akcji) w przypadku ich zbycia

W roku 2010 w wyniku realizowania uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. (uchwały opublikowane raportem bieżącym 15/2009) spółka dokonała zakupu w transakcji pakietowej za pośrednictwem Copernicus Securities S.A. 4.313 akcji własnych po kursie 23,36 zł. Łączna wartość transakcji, wraz z prowizją maklerską to 100.902,81 zł.

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.

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

Nominalna wartość nabytych akcji wynosi 4.313 zł (1,00 zł za akcję) co stanowi 0,054 % kapitału zakładowego i daje 0,035% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Emitent na dzień publikacji niniejszego sprawozdania posiada łącznie 10.557 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,11% kapitału zakładowego i daje 10.557 głosów (0,07%) na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wartość dotychczasowych transakcji wg cen zakupu wynosi ogółem 207.772,84 zł .

Upoważnienie zawarte w uchwale zostało ustalone na okres od dnia 13.05.2009 r. do dnia 30.06.2011 r., nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie.

2.2.6. Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach)

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji raportu P.A. NOVA S.A. nie posiadała żadnych oddziałów ani zakładów.

Zarząd spółki dominującej zamierza w dłuższym okresie wyodrębnić Dział Informatyczny pod względem ekonomicznym i organizacyjnym. Ewentualnie planowane jest wyodrębnienie części przedsiębiorstwa ze struktur Emitenta obejmującej Dział Informatyczny i wniesienie go do specjalnie powołanej spółki celowej. Podjęcie ostatecznej decyzji odnośnie wyodrębnienia Działu Informatycznego będzie uzależnione od przyszłych wyników finansowych tego działu.

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

Grupa wykazuje w aktywach i pasywach bilansu następujące instrumenty finansowe:

1. Środki pieniężne w postaci:
 - środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych (rachunki bieżące i lokaty) stan na koniec 2010 r.: 19.615 tys. zł

2. Udziały i inne aktywa finansowe
 - w jednostkach powiązanych: 6.576 tys. zł
 - w jednostkach pozostałych: 1.000 tys. zł
3. Należności z tytułu pożyczek
 - długoterminowych: 1.770 tys. zł
 - krótkoterminowych: 355 tys. zł
4. Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów
 - kredyty bankowe długoterminowe: 80.072 tys. zł
 - kredyty bankowe krótkoterminowe: 17.539 tys. zł
5. Akcje własne jednostki dominującej: 208 tys. zł

Opis ryzyk oraz zarządzania ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi znajduje się w punkcie 3.1. Podkreślić należy, że udzielane pożyczki najczęściej zabezpieczane są na majątku pożyczkobiorców (hipoteki) lub w innej – bezpiecznej formie.

2.2.8. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Emitent stosuje się do wszystkich zasad ładu korporacyjnego, określonych w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW”, stanowiących Załącznik do Uchwały Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 19 maja 2010r. w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z wyjątkiem następujących zasad:

Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych

Zasada I. pkt 1:

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

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

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

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

Zasada II. 1. pkt 7:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:

(...)

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

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

Zasada IV. pkt 10:

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

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

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

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

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

Na dzień 31.12.2010 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie występują postępowania tego typu.

3. INFORMACJA UZUPEŁNIAJĄCA

3.1. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU GRUPY

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM RYNKOWYM

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

- Ryzyko związane z wpływem aktualnej sytuacji makroekonomicznej na dostępność finansowania dłużnego.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY EMITENTA

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich;
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych i karami umownymi;
- Ryzyko związane z brakiem umów długoterminowych w portfelu zamówień Grupy Emitenta;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od odbiorców;
- Ryzyko związane z uzależnieniem od dostawców;
- Ryzyko braku możliwości nabywania w przyszłości dostatecznej ilości gruntów;
- Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymywaniem profesjonalnej kadry;
- Ryzyko awarii systemów informatycznych;
- Ryzyko związane z sezonowością prowadzenia prac budowlanych;
- Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych założonych przez Grupę Emitenta;
- Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów;
- Ryzyko niewywiązywania się zleceniodawców z terminów płatności;
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów;
- Ryzyko płynności;
- Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy Emitenta od osób zajmujących kluczowe stanowiska;
- Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem realizacji kontraktów w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku;
- Ryzyko związane z serwisem gwarancyjnym;
- Ryzyko związane z ochroną środowiska;
- Ryzyko związane z wypadkami przy pracy na terenie budowy;
- Ryzyko związane z posiadanymi uprawnieniami;
- Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców;
- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego;
- Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi;
- Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów;
- Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia;
- Ryzyko związane z roszczeniami reparywacyjnymi;
- Ryzyko związane z możliwością wywłaszczania spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne;
- Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi.

3.2. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH ORAZ USŁUGACH GRUPY

Grupa wykonuje usługi w zakresie:

- wykonawstwa kompletnych obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (obiekty handlowo-usługowe, stacje paliw, szkoły i sale gimnastyczne);

- wykonawstwa zarówno na potrzeby własne jak i odbiorców zewnętrznych kompletnych projektów budowlanych i wykonawczych obiektów kubaturowych, przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej;
- formalno-prawnej obsługi przygotowywanych i realizowanych inwestycji budowlanych w zakresie uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń (między innymi decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę, użytkowaniu obiektu, decyzje uwarunkowań środowiskowych);
- realizacji projektów architektonicznych i urbanistycznych, komputerowego przetwarzania danych z zakresu systemów informacji przestrzennej, projektów wnętrz, terenów zieleni, instalacji zewnętrznych i wewnętrznych, dróg, modernizacji budynków;
- wynajmu powierzchni komercyjnych (Emitent posiada obiekty handlowe w Raciborzu, Andrychowie i Chorzowie, oraz realizuje za pośrednictwem spółki celowej galerię handlową w Przemyśle – planowany termin otwarcia to październik 2010r.);
- nadzorów autorskich, inwestorstwa zastępczego, uzgadniania i zatwierdzania dokumentacji technicznej;
- wykonawstwa ekologicznych nawierzchni szczelnych na stacjach paliw i parkingach oraz uszczelnienia dylatacji betonowych i prefabrykowanych nawierzchni szczelnych;
- remontów nawierzchni betonowych i prefabrykowanych;
- dostaw i wdrażania systemów komputerowych CAD, GIS i CMMS oraz dostaw sprzętu komputerowego.

W roku 2010 oraz analogicznym okresie roku poprzedniego przychody ze sprzedaży poszczególnych rodzajów działalności kształtowały się następująco:

Rodzaj działalności	rok 2010 (w tys. zł)	rok 2009 (w tys. zł)
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i budowlano-deweloperskich	129 808	146 905
Przychody ze sprzedaży usług Działu Projektowego	1 677	3 750
Przychody z najmu nieruchomości	6 985	1 464
Przychody ze sprzedaży usług Działu Informatycznego	1 201	1 057
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	18	2
Przychody ze sprzedaży towarów – Dział Informatyczny	5 739	4 394
Przychody ze sprzedaży towarów - pozostałe	1 058	67
Razem przychody ze sprzedaży	146 486	157 639

3.3. RYNKI ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA W TOWARY I USŁUGI

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

W 2010 roku głównymi odbiorcami usług budowlanych i deweloperskich Spółki dominującą były: KAUFELD Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, TESCO Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie i NETTO Sp. z o.o. z siedzibą w Motańcu.

Dział Projektowy świadczył usługi na rzecz: Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu, Tesco Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz na rzecz jednostek administracji publicznej w zakresie przygotowania planów zagospodarowania przestrzennego.

Usługi Działu Informatycznego w 2010 r. były skierowane do różnych odbiorców, przede wszystkim w branży produkcji mechanicznej oraz w budownictwie i architekturze. Wartość zakupów żadnej z firm nie stanowi przeważającej pozycji w przychodach działu.

W 2010 roku głównymi dostawcami materiałów i usług budowlanych dla Grupy były następujące firmy:

- COMFORT S.A. z siedzibą w Rakowicach Małych,
- PPUH Polonez Plus Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- LUMEN Polska Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- DAAS Polska Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Gdańsku,
- Zakład Konstrukcji Stalowych Roman Grzelak z siedzibą w Osinach,
- Faktoria Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Białej,
- REM-MAR R. i M. Piotrowscy sp.j. z siedzibą w Warszawie,
- POBURSKI Dachtechnik Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu,
- Zakład Usług Inżynieryjno-Komunalnych „ZENIT” Ryszard Horodecki i Stanisław Boryło Sp. j. z siedzibą w w Przemyśle,
- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe RADEX Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- TRANSSYSTEM S.A. z siedzibą w Woli Dalszej.

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

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

3.4. ZNACZĄCE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Istotne dokonania Spółki

Istotne dokonania Spółki w ramach działalności operacyjnej

Na wyniki 2010 r. (przychody, koszty i wynik finansowy) najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia w Grupie:

1. Rozliczenie ośmiu kontraktów długoterminowych na realizację obiektów dla sieci handlowych
2. Wynajem powierzchni handlowych:
 - Andrychów – cały rok obrotowy
 - Racibórz – cały rok obrotowy
 - Chorzów – od sierpnia 2010 r.
3. Wynajem lokali Galerii Sanowa w Przemyśle – od października 2010 r.

Istotne dokonania Spółki w ramach działalności inwestycyjnej

Spółka P.A. NOVA S.A. w 2010 r. realizowała między innymi budowy obiektów handlowych w Przemyśle oraz w Chorzowie.

Prace na budowie Galeria SANOWA w Przemyśle zostały zakończone w terminie, a otwarcie obiektu nastąpiło 26.10.2010 r. Powierzchnia najmu wynosi ok. 21 tys. m².

Stopień komercjalizacji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 93% powierzchni najmu.

W pierwszej połowie sierpnia bieżącego roku ukończono budowę obiektu handlowego w Chorzowie o powierzchni najmu ok. 3,4 tys. m². Obiekt ten został przeznaczony pod wynajem, przy czym całość powierzchni handlowej została już skomercjalizowana – podpisane zostały umowy z najemcami. Realizacja inwestycji nastąpiła za pomocą spółki celowej – Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. Przychody z tytułu najmu powierzchni handlowych uzyskiwane są począwszy od sierpnia 2010 r.

Istotne dokonania Spółki w ramach działalności finansowej

W 2010 r. grupa P.A.NOVA pozyskała kredyt bankowy na realizację inwestycji w Przemyśle – budowa galerii handlowej oraz kredyt bankowy na realizację inwestycji w Chorzowie – budowa parku handlowego.

Uruchomienie środków z kredytu na realizację galerii handlowej w Przemyśle nastąpiło w czerwcu, a na realizację obiektu w Chorzowie w lipcu bieżącego roku.

Zarząd P.A. NOVA S.A. zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 sierpnia 2010 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze subskrypcji prywatnej w ramach oferty publicznej akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowym akcjonariuszom oraz zmian w Statucie Spółki w dniu 9 grudnia 2010r. (9.12.2010 r.) podjął uchwałę określającą cenę emisyjną akcji zwykłych na okaziciela serii E na poziomie 28,00 złotych za jedną akcję. Cena emisyjna została ustalona po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu.

Raporty bieżące

Ponadto ważniejsze zdarzenia w działalności Grupy w 210 r. oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zostały dodatkowo opisane w publikowanych raportach bieżących:

1. Skup akcji własnych

Zarząd spółki P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach poinformował w dniu 14.01.2010 r., że w wyniku realizowania uchwały podjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 12.05.2009 r. (uchwały opublikowane raportem bieżącym 15/2009) spółka dokonała zakupu w transakcji pakietowej za pośrednictwem Copernicus Securities S.A. 4313 akcji własnych po kursie 23,36 zł. Łączna wartość transakcji, wraz z prowizją maklerską to 100.902,81 zł.

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.

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

Nominalna wartość nabytych akcji wynosi 4313 zł (1,00 zł za akcję) co stanowi 0,054 % kapitału zakładowego i daje 0,035% głosów na Walnym Zgromadzenie Spółki.

Emitent posiada łącznie 10557 sztuk akcji własnych, co stanowi 0,13% kapitału zakładowego i daje 10557 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wartość dotychczasowych transakcji wg cen zakupu wynosi ogółem 207.772,83 zł (raport bieżący 1/2010).

2. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 27.01.2010 r. zawarł ze spółką KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Wrocławiu dwie przedwstępne umowy sprzedaży. Wartość w/w umów wynosi 17.200.000,00 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa z dnia 27.01.2010 r., zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUF LAND Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Wrocławiu jako Kupującym.

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej na Kupującego prawo własności nieruchomości oraz zobowiązanie Sprzedającego do uzyskania na własny koszt i własnym staraniem oraz przeniesienie na Kupującego ostatecznych, wykonalnych i niezaskarżalnych przed sądami administracyjnymi decyzji o pozwoleniu na budowę samoobsługowego domu handlowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym kompletnym układem drogowym na i poza nieruchomością opisaną powyżej.

Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 31.05.2011 r.

Wartość umowy wynosi 12.100.000,00 złotych netto (raport bieżący 4/2010).

3. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 09.03.2010 r. podpisał umowę sprzedaży. Umowa została zawarta 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.

Zawarcie przedmiotowej umowy jest następstwem wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25.09.2008 r. (raport bieżący nr 21/2008). Zgodnie z w/w umową strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia 31.03.2010 r.

Zgodnie z zapisami umowy sprzedaży z dnia 09.03.2010 r. Sprzedający sprzedał Kupującemu prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem samoobsługowego domu towarowego i infrastrukturą towarzyszącą za cenę netto 44.809.072,00 zł powiększoną o podatek od towarów i usług. W powyższej cenie uwzględnione zostały koszty dodatkowych robót budowlanych (raport bieżący 5/2010).

4. Utworzenie spółki celowej

W dniu 12.03.2010 r. zarząd spółki P.A. NOVA S.A. zawarł umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Park Handlowy Chorzów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000353013. Kapitał spółki wynosi 1.225.000,00 zł i został w całości objęty przez Emitenta. W skład zarządu spółki wchodzi:

Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu

Przemysław Żur – Wiceprezes Zarządu

Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu

5. Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 09.04.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. otrzymała podpisany egzemplarz umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, zawartej z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku. Wartość umów z w/w kontrahentem w ciągu ostatnich 12 miesięcy wynosi 18.000.000,00 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A. i spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (...) Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa zawarta w formie pisemnej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Kredytobiorcą oraz Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym jako Bankiem.

Warunki w/w umowy są następujące:

Na podstawie w/w umowy Bank stawia do dyspozycji Kredytobiorcy, kredyt obrotowy w rachunku bieżącym w wysokości 11.000.000,00 zł z przeznaczeniem na regulowanie bieżących płatności.

Kredytobiorca zobowiązuje się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 06.04.2011 r. (raport bieżący 6/2010).

6. Zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A.

W dniu 30.04.2010 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 1 czerwca 2010r. o godzinie 12:00 w siedzibie spółki w Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Sporządzenie listy obecności.
6. Wybór komisji skrutacyjnej.
7. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2009 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2009 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
9. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2009 grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
10. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. w roku obrotowym 2009 oraz podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2009.
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2009.
13. Podjęcie uchwały o podziale zysku osiągniętego w roku obrotowym 2009.
14. Zamknięcie obrad Zgromadzenia. (raport bieżący 7/2010)

7. Zawarcie umowy kredytu pomiędzy San Development Sp. z o.o. (spółką celową) a PKO BP S.A.

W dniu 06.05.2010 r. spółka San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu. Umowa jest związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Sanowa zlokalizowanego w Przemyślu.

W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące transze kredytu:

- a) Transza A, stanowiąca nieodnawialny kredyt inwestycyjny, w kwocie nie większej niż równowartość w EUR kwoty 81.300.000 PLN i nie większej niż 60% Kosztów Projektu;
- b) Transza B, stanowiąca odnawialny kredyt obrotowy, do kwoty nieprzekraczającej 8.000.000,00 PLN.
co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Transzy A w 119 równych miesięcznych ratach kapitałowych w okresie spłaty oraz jednej ostatniej (120-tej) racie, płatnej w dniu ostatecznej spłaty Transzy A, która obejmować będzie sumę wszystkich pozostałych do spłaty kwot Transzy A i nie będzie wyższa niż 35% kwoty Transzy A.

Kredytobiorca dokona spłaty całości zobowiązań z tytułu wypłat w ramach Transzy B najpóźniej w Dniu Ostatecznej Spłaty Transzy B tj. w dniu 31.12.2011 r.

Stopa oprocentowania Kredytu w każdym okresie odsetkowym będzie określana przez Bank jako stopa procentowa w stosunku rocznym będąca sumą stałej marży odsetkowej, w odpowiedniej wysokości dla danej Transzy oraz stopy EURIBOR dla Transzy A lub odpowiednio stopy WIBOR dla Transzy B ustalonej dla danego okresu odsetkowego. Odsetki są naliczane za rzeczywistą liczbę dni wykorzystania Kredytu przy założeniu, że rok liczy 365 dni. (raport bieżący 8/2010).

8. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej San Development Sp. z o.o.

W dniu 11.05.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. jako jedyny wspólnik dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach do kwoty 34.000.000,00 zł, czyli o kwotę 29.440.000,00 zł, poprzez utworzenie 588.800 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Kwota podwyższonego kapitału przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Dokonane podwyższenie kapitału jest związane z realizacją inwestycji – budowa Galerii Sanowa w Przemysłu oraz zawartą umową kredytową, o której informowano w raporcie bieżącym 8/2010 z dnia 06.05.2010 r. (raport bieżący 9/2010).

9. Zawarcie umowy znaczącej

W dniu 14.05.2010 r. została zawarta umowa pomiędzy spółką San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Zamawiający) a P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą. Przedmiotem umowy jest wykonanie wszelkich prac projektowych oraz robót budowlanych zmierzających do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu Galeria Sanowa w Przemysłu. Strony umowy ustaliły, że powyższa umowa zastępuje umowę o prace projektowe i roboty budowlane zawartą w dniu 17.10.2007 r. (raport bieżący 27/2007). Za wykonanie przedmiotu Umowy i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe stanowiące kwotę netto w wysokości 109.000.000,00 zł (słownie: sto dziewięć milionów złotych) powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT. 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 (raport bieżący 10/2010).

10. Ustanowienie zabezpieczeń wynikających z zawartej umowy kredytowej.

W związku z realizacją inwestycji – budowa Galerii Sanowa w Przemysłu oraz zawartą umową kredytową, o której informowano w raporcie bieżącym 8/2010 z dnia 06.05.2010 r., w Grupie Kapitałowej Emitenta dokonano w dniu 14.05.2010 r. następujących czynności:

I. Spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zastawcą zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie jako Zastawnikiem umowę o ustanowienie zastawów rejestrowych na udziałach w spółce San Development Sp. z o.o. Na podstawie przedmiotowej umowy został ustanowiony:

- a) zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach na rzecz Zastawnika, w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczanej wierzytelności do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość EUR 41.069.940,14 (słownie:

czterdzieści jeden milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści 14/100 euro),

- b) zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach na rzecz Zastawnika, w celu zabezpieczenia spłaty zabezpieczanej wierzytelności do maksymalnej kwoty 16.000.000,00 zł (szesnaście milionów złotych);

II. Spółka San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach ustanowiła na nieruchomości w Przemyśle, na której realizowana jest inwestycja:

- a) hipotekę kaucyjną jako zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie wobec spółki SAN DEVELOPMENT Sp. z o.o. wynikających z udzielenia przez Bank **Transzy A** kredytu opisanego w raporcie bieżącym 8/2010 z dnia 06.05.2010 r.

do kwoty 41.069.940,14 EUR (słownie: czterdzieści jeden milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści 14/100 euro) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie;

- b) hipotekę kaucyjną jako zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie wobec spółki SAN DEVELOPMENT Sp. z o.o. wynikających z udzielenia przez Bank **Transzy B** kredytu opisanego w raporcie bieżącym 8/2010 z dnia 06.05.2010 r.

do kwoty 16.000.000,00 zł (szesnaście milionów złotych) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

- a) zapewni podwyższenie kapitału zakładowego Kredytobiorcy poprzez wniesienie wkładu pieniężnego; lub
- b) zapewni wniesienie dopłat do kapitału zakładowego Kredytobiorcy; lub
- c) udzieli Pożyczki Podporządkowanej Kredytobiorcy; lub
- d) podejmie dowolne jeden, dwa lub wszystkie działania opisane w niniejszym punkcie w literach (a), (b) i (c);

z zastrzeżeniem, iż w każdym przypadku łączna suma środków pieniężnych otrzymanych przez Kredytobiorcę z tytułu czynności dokonanych przez Sponsora będzie stanowić co najmniej równowartość sumy Przekroczenia Kosztów.

IV. Spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sponsor San Development Sp. z o.o. (Kredytobiorcy) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie umowę poręczenia, na podstawie której Sponsor zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wynikające z Umowy Kredytu, na wypadek gdyby Kredytobiorca zobowiązań tych nie wykonał, do wysokości 100% kredytu wraz z odsetkami. (raport bieżący 11/2010).

11. Wybór biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza P.A. NOVA S.A. dokonała w dniu 14.05.2010 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Marian Wcisło Spółka Komandytowa, Sosnowiec, al. Zwycięstwa 3 oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

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

4) badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2010;

Stosowne umowy zostaną zawarte na okres niezbędny do dokonania czynności objętych umową (badania lub przeglądu). (raport bieżący 12/2010).

12. Zawarcie umowy pożyczki

W dniu 20.05.2010 r. została zawarta umowa pożyczki pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkodawcą a San Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkobiorcą. Na mocy zawartej umowy Pożyczkodawca pożycza Pożyczkobiorcy kwotę 25.000.000,00 zł z przeznaczeniem na wkład własny w realizację inwestycji - budowa Galerii Sanowa w Przemyśle. Pożyczka podlega zwrotowi w terminie do dnia 31.12.2021 r. Pożyczka będzie oprocentowana wg stawki WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN powiększonej o marżę w wysokości 2%. Pozostałe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w umowach tego typu.

Zawarcie umowy pożyczki jest związane z realizacją inwestycji – budowa Galerii Sanowa w Przemyśle oraz zawartą umową kredytową, o której informowano w raporcie bieżącym 8/2010 z dnia 06.05.2010 r. (raport bieżący 13/2010).

13. Zawarcie umowy pożyczki

Zarząd P.A. Nova S.A. informuje, że w dniu 05.07.2010 r. zawarł ze spółką Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. (Pożyczkobiorcą) z siedzibą w Gliwicach umowę pożyczki. Wartość umów zawartych z w/w kontrahentem w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A. i wynosi 17.494.000,00 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 (...) Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa z dnia 01.07.2010 r., zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającą oraz Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kupującą. Przedmiotem umowy jest sprzedaż Kupującej nieruchomości zabudowanej budynkiem w stanie surowym zamkniętym oraz projektu i praw autorskich do projektu. Wartość umowy wynosi 10.029.000,00 złotych netto. (raport bieżący 16/2010).

14. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA

Zarząd spółki w dniu 20.07.2010 r. zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na dzień 17 sierpnia 2010 r. na godzinę 12.00 w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie zdolności Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Podjęcie Uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze subskrypcji prywatnej w ramach oferty publicznej akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowym akcjonariuszom oraz zmian w Statucie Spółki.
7. Podjęcie uchwały w sprawie dematerializacji akcji serii E oraz praw do akcji serii E, ubiegania się przez Spółkę o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym oraz upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych.
8. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. (raport bieżący 17/2010).

Zgromadzenie odbyło się w dniu 17.08.2010 r., podjęło uchwały przewidziane opublikowanym porządkiem obrad, opublikowane przez Zarząd raportem bieżącym 18/2010.

15. Zawarcie umowy znaczącej

Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował raportem bieżącym 20/2010, że w dniu 04.11.2010 r. otrzymał podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane zawartej z firmą TESCO (Polska) Sp. z o.o. Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w kontrahentem - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A. i wynosi 17.332.686,00 zł netto, co spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (...) Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa z dnia 05.10.2010 r., zawarta w formie pisemnej pomiędzy Konsorcjum z udziałem Spółki P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą oraz TESCO (Polska) Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przewidziane w Umowie Roboty zgodnie z Wymaganiami Zamawiającego, Specyfikacją Techniczną, odpowiednią dokumentacją projektową, z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, lokalnymi uwarunkowaniami, obowiązującymi przepisami prawa i normami zharmonizowanymi (PN-EN) i oddać je Zamawiającemu, po uprzednim uzyskaniu w imieniu i na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie Robót. Roboty polegają na budowie marketu wielko-powierzchniowego, wielobranżowego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Za wykonanie Robót i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, w tym w szczególności za dostawy wszelkich materiałów, urządzeń, maszyn i sprzętu Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości 10.436.043,00 zł. Wykonawca za każdy dzień opóźnienia w ustanowieniu lub w zapewnieniu utrzymania w mocy gwarancji bankowej zabezpieczającej roszczenia Zamawiającego wobec Wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, jak i roszczenia z tytułu zastępczego wykonania obowiązków Wykonawcy przez Zamawiającego, winien zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20.984,20 zł za każdy dzień opóźnienia.

16. Publikacja prognoz finansowych

W dniu 23.11.2010 r. raportem bieżącym 21/2010 zostały przez spółkę opublikowane prognozy wyniku finansowego, o następującej treści:

Zarząd P.A.NOVA S.A. prognozuje osiągnięcie przez Grupę Kapitałową P.A.NOVA w roku 2010 oraz 2011:

- skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2010 na poziomie 143.215 tys. zł,
 - skonsolidowanego zysku netto w 2010 roku w wysokości 19.496 tys. zł
- oraz
- skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2011 na poziomie 160.817 tys. zł,
 - skonsolidowanego zysku netto w 2011 roku w wysokości 21.304 tys. zł.

Podstawy i istotne założenia prognozy:

- założono, że w latach 2010-2011 warunki prowadzenia działalności gospodarczej nie zmienią się w istotny sposób oraz nie pojawią się czynniki mogące istotnie ograniczyć popyt na świadczone przez Emitenta usługi
- w prognozie wyników finansowych na lata 2010 – 2011 przyjęto, iż w okresie prognozy nie będą miały miejsca zdarzenia nadzwyczajne dotyczące sytuacji makroekonomicznej w Polsce, gospodarce światowej, rynku na którym działa Grupa P.A.NOVA, oraz w odniesieniu do Grupy P.A.NOVA. W związku z powyższym w prognozie zostały ujęte następujące wskaźniki makroekonomiczne: wzrost PKB r/ 3,2% w 2010 r. i 3,7% w 2011 r., Inflacja (średnia w okresie) 2,5% w 2010 r. i 3,0% w 2011 r., WIBOR 3M (średnia w

- okresie) 4,18% w 2010 r. i 4,60% w 2011 r., kurs walutowy PLN/EUR (średnia w okresie) 4,00 PLN/1 EUR w 2010 r. i 3,8 PLN/1 EUR w 2011 r.,
- prognozę planowanych poziomów przychodów Grupy P.A.NOVA w latach 2010-2011 oszacowano na podstawie postanowień wynikających z podpisanych i realizowanych kontraktów deweloperskich i o generalne wykonawstwo oraz z planowanych nowych kontraktów, których realizacja odbędzie się na nieruchomościach, które są w posiadaniu Grupy P.A.NOVA, lub które Grupa P.A.NOVA zamierza pozyskać w najbliższym czasie,
 - prognozę planowanych w latach 2010 – 2011 przychodów z najmu oszacowano na poziomie wynikającym z zawartych umów najmu oraz przewidywań dotyczących pełnego wynajęcia powierzchni komercyjnej w już istniejących obiektach, a także przychodów ze sprzedaży z działalności projektowej i informatycznej skalkulowanych na bazie historycznych wielkości sprzedaży,
 - w prognozie wyników finansowych na lata 2010 – 2011 oszacowano wpływ czynników oddziałujących na poziom przychodów, kosztów oraz wyników finansowych w latach 2010 – 2011, obejmujących:
 - utrzymanie dotychczasowej relacji kosztów ogólnego zarządu do poziomu przychodów ze sprzedaży,
 - kalkulację kosztów finansowych w oparciu o zawarte umowy kredytowe,
 - wzrost kosztów zatrudnienia wynikający w głównej mierze z rozszerzenia zakresu działalności Grupy oraz wzrostu produkcji w 2011 r.,
 - utrzymanie korzystnych warunków i cen usług podwykonawców i dostawców, wynikające ze stałej kilkuletniej współpracy,
 - realizację obiektów handlowych realizowanych na własny rachunek w Kędzierzynie Koźlu, Zamościu i Stalowej Woli,
 - finansowanie działalności środkami pozyskanymi przez P.A.NOVA z emisji akcji serii E oraz kredytami bankowymi i pożyczkami.
 - założono, iż wycena obiektu Galeria Sanowa w Przemyśle, odbywać się będzie według „wartości godziwej”, przy czym w roku 2010 roku oraz 2011 za wartość godziwą uznaje się wartość wytworzenia. Jednocześnie Zarząd P.A. NOVA wskazuje, iż rozważy dokonanie pierwszej przeceny obiektu Galerii Sanowa do wartości godziwej w momencie kiedy zakres danych finansowych z działalności w/w obiekcie będzie wystarczający do dokonania takiej wyceny. W prognozie wyników finansowych na lata 2010 – 2011 nie ujęto wyceny obiektu w Przemyśle.

Sposób monitorowania oraz okresy w jakich P.A.NOVA będzie dokonywała oceny oraz korekty możliwości realizacji prognoz

Prognoza będzie monitorowana na bieżąco poprzez kontrolę wykonania zaprojektowanych budżetów. Ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników będzie dokonywana w okresach kwartalnych i zamieszczana w raportach okresowych. Ewentualna korekta prognozy dokonywana będzie na podstawie decyzji Spółki i przekazywana będzie raportem bieżącym w przypadku, gdy co najmniej jedna z prognozowanych pozycji, tj. skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży lub skonsolidowanego zysku netto, różnić się będzie o co najmniej 10% w stosunku do pozycji zamieszczonej w niniejszym raporcie bieżącym.

17. Zawarcie umowy znaczącej

Spółka P.A. NOVA S.A. zawarła w dniu 26.11.2010 r.:

- a) umowę zakupu nieruchomości, na podstawie której nabyła prawo własności nieruchomości położonej w Jaworznie, za cenę netto w wysokości 35.000.000,00 zł. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy Emitentem jako

Kupujący a GC Investment S.A. z siedzibą w Katowicach jako Sprzedającym. Wartość ewidencyjna nabytych aktywów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 35.002.250,00 zł;

- b) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, zawartą ze spółką GC.NOVA Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Katowicach jako Przyszłym Kupującym. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Emitenta do sprzedaży Przyszłemu Kupującemu prawa własności nieruchomości położonej w Jaworznie wraz koncepcją architektoniczną galerii handlowej oraz strategią marketingu i wynajmu za cenę netto w wysokości 46.000.000,00 zł.

Strony zobowiązały się wzajemnie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2011 roku.

Umowa spółki GC.NOVA Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Katowicach została zawarta w dniu 26.11.2010 r. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000.00 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały objęte w następujący sposób:

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

18. Publikacja zasad nabywania akcji

W dniu 01.12.2010 r. raportem bieżącym 23/2010 zostały przez Zarząd Spółki opublikowane Zasady nabywania w ofercie akcji serii E oraz akcji sprzedawanych spółki P.A. NOVA S.A.

Oferta publiczna

Zarząd P.A. NOVA S.A. zgodnie z upoważnieniem zawartym w uchwale nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 sierpnia 2010 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze subskrypcji prywatnej w ramach oferty publicznej akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowym akcjonariuszom oraz zmian w Statucie Spółki w dniu 9 grudnia 2010r. (9.12.2010 r.) podjął uchwałę określającą cenę emisyjną akcji zwykłych na okaziciela serii E na poziomie 28,00 złotych za jedną akcję. Cena emisyjna została ustalona po przeprowadzeniu procesu budowania księgi popytu.

W związku przeprowadzeniem emisji akcji serii E, Zarząd P.A. NOVA S.A. opublikował w dniu 23.12.2010 r. raport bieżący nr 26/2010, zawierający szczegółowe podsumowanie przeprowadzonej oferty publicznej:

- 1) subskrypcja na akcje serii E spółki P.A.NOVA S.A. rozpoczęła się w dniu 10 grudnia 2010 r., a zakończyła się w dniu 16 grudnia 2010 r.;
- 2) przydział akcji dokonany został w dniu 16 grudnia 2010 r. (Umowy objęcia akcji serii E zostały zawarte w dniu 16 grudnia 2010 r.);
- 3) proponowanych do nabycia było 2.000.000 Akcji serii E o wartości nominalnej 1,00 zł każda;
- 4) oferta nie była podzielona na transze;
- 5) w ramach subskrypcji Akcji serii E zostały zawarte Umowy objęcia akcji na wszystkie proponowane Akcje Nowej Emisji tj. na 2.000.000 akcji;

- 6) w ramach subskrypcji objęte zostały wszystkie proponowane Akcje Nowej Emisji, tj. 2.000.000 akcji;
- 7) cena emisyjna jednej akcji serii E: 28 zł;
- 8) Oferty objęcia Akcji serii E złożono 35 inwestorom;
- 9) Umowy objęcia Akcji serii E zawarto łącznie z 35 inwestorami;
- 10) Emitent nie zawarł umowy subemisyjnej dotyczącej akcji serii E;
- 11) wartość subskrypcji: 56.000.000 zł (pięćdziesiąt sześć milionów złotych);
- 12) koszty emisji łącznie 1.105.000 zł, w tym:
 - przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 850.000 zł
 - wynagrodzenie subemitentów: 0 zł
 - sporządzenie prospektu emisyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 255.000 złKoszty emisji w księgach rachunkowych oraz sprawozdaniach finansowych Emitenta pomniejszą wartości kapitału własnego w pozycji „nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną”.
- 13) średni koszt emisji na akcję serii E: 0,55 zł

W dniu 27 grudnia 2010r. Zarząd P.A. NOVA S.A. otrzymał Uchwałę Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, podjętą w dniu 23 grudnia 2010r., na podstawie której nastąpiła rejestracja 2.000.000 praw do akcji na okaziciela serii E Spółki pod kodem: PLPANVA00039.

W dniu 28 grudnia 2010 r. zarząd Emitenta uzyskał informację, że Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na podstawie uchwały nr 1429/2010 z dnia 27 grudnia 2010 r. postanowił:

- 1) wprowadzić z dniem 29 grudnia 2010 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 2.000.000 (dwa miliony) praw do akcji zwykłych na okaziciela serii E spółki P.A. NOVA S.A. o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLPANVA00039";
- 2) notować prawa do akcji spółki P.A. NOVA S.A., o których mowa w pkt 1), w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "PANOVA-PDA" i oznaczeniem "NVAA".

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

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

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

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

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

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

Istotne niepowodzenia w 2010 r.

Nie wystąpiły.

3.5. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH I KAPITAŁOWYCH GRUPY

Budoprojekt Sp. z o.o.

Emitent jest powiązany kapitałowo z Budoprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach – Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436.000 akcji Emitenta, co stanowi 30,45% udziału w kapitale i 39,93% liczby głosów. Do czasu zarejestrowania akcji serii E Budoprojekt Sp. z o.o. był wobec Emitenta jednostką dominującą, posiadającą ponad 50% udział w kapitale i liczbie głosów.

San Development Sp. z o.o.

W czerwcu 2009 roku P.A. NOVA S.A. zawarła umowę, na mocy której nabyła od spółki Beef-San S.A. kolejny pakiet udziałów w San Development Sp. z o.o., stając się tym samym posiadaczem 100% udziałów tej spółki. Siedziba San Development Sp. z o.o. aktualnie mieści się w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 42.

Galeria Zamoyska Sp. z o.o.

W dniu 04.03.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach zawarła umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Galeria Zamoyska Sp. z o.o. Siedzibą spółki jest miasto Gliwice. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 6.000.000,00 zł (120.000 udziałów po 50,00 zł każdy udział). Udziały zostały objęte w 100% przez P.A. NOVA S.A. Wszystkie udziały są równe i niepodzielne. Spółka Galeria Zamoyska Sp. z o.o. została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Zamościu. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327164.

Supernova Sp. z o.o.

W dniu 24.03.2009 r. P.A. NOVA S.A. zawarła umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, działającą pod firmą Supernova Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 1.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objęła P.A. NOVA S.A. Głównym przedmiotem działalności spółki Supernova Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności restauracyjnej i gastronomicznej. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000327118.

Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.

W dniu 12.03.2010 r. zarząd spółki P.A. NOVA S.A. zawarł umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.225.000,00 zł, dzieli się na 12.250 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział i został w całości objęty przez Emitenta. Spółka Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. została zawarta w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Chorzowie. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy pod numerem 0000353013.

CMX Park 1 Sp. z o.o.

W dniu 22.07.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. nabyła 5 udziałów o wartości 500,00 zł każdy udział w spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, po ich cenie nominalnej, co stanowiło 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz dawało 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W skład zarządu spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. weszli:

Pan Marek Pytel – Prezes Zarządu

Pan Jarosław Broda – Wiceprezes Zarządu

Nabycie udziałów w przedmiotowej spółce było związane z realizacją przez Emitenta inwestycji – budowa obiektu handlowego, dla jednej z sieci handlowych.

W związku z wykonaniem celu w jakim Emitent przystąpił do Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. w dniu 07.10.2010 r. w odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki CMX Park 1 Sp. z o.o., które podjęło uchwałę o odwołaniu Pana Jarosława Brody z funkcji Wiceprezesa Zarządu a w dniu 20.10.2010 r. spółka P.A. NOVA S.A. jako Sprzedający zawarła umowę z Panem Markiem Pytel jako Kupującym. Przedmiotem umowy była sprzedaż 5 udziałów o wartości 500,00 zł każdy udział w spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Zarówno nabycie jak i odsprzedaż udziałów nastąpiło za cenę nominalną tych udziałów.

GC. NOVA Sp. z o.o.

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

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

b) GC Investment S.A. z siedzibą w Katowicach obejmuje 500 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy udział, czyli o łącznej wartości 25.000,00 zł, które to udziały Spółka zobowiązuje się pokryć w całości gotówką w kwocie 25.000,00 zł.

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

Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

W dniu 20.12.2010 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Wysokość kapitału spółki wynosi 50.000,00 zł i dzieli się na 500 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym objął Emitent.

Spółka Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji – budowa galerii handlowej w Kędzierzynie-Koźlu.

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

W 2010 r. nie zawierano transakcji z podmiotami powiązаныmi, których warunki odbiegałyby od standardów rynkowych. W okresie od dnia sprawozdawczego do dnia opublikowania niniejszego sprawozdania, w dniu 22.07.2010 r. została udzielona przez Emitenta pożyczka spółce CMX Park 1 Sp. z o.o. w kwocie 7.355.250,00 zł. Pożyczka była udzielona na pokrycie wcześniej zaciągniętych przez Pożyczkobiorcę pożyczek oraz

na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości, na której Emitent będzie realizował inwestycję w postaci budowy obiektu handlowego, dla jednej z sieci handlowych. Pożyczkobiorca tytułem wynagrodzenia za udzielenie pożyczki zobowiązuje się zapłacić na rzecz Pożyczkodawcy odsetki umowne w wysokości 0,5% w skali roku.

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 31.12.2010r.: 25.300.000,00zł

W roku 2010r udzielono pożyczek w wysokości 25.300.000,00zł a spłacone zostały pożyczki w wysokości 8.940.000,00zł

3.7.1.2. Pożyczki dla spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. – wartość udzielonych pożyczek na 31.12.2010r.: 4.200.000,00zł

W roku 2010r udzielono pożyczek w wysokości 4.893.300,00zł a spłacone zostały pożyczki w wysokości 693.300,00zł

3.7.1.3. Pożyczki dla spółki Supernova Sp. z o.o. – wartość udzielonych pożyczek na 31.12.2010r.: 1.350.000,00zł

W roku 2010r udzielono pożyczek w wysokości 300.000,00zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

3.7.1.4. Pożyczki dla spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o. – wartość udzielonych pożyczek na 31.12.2010r.: 420.000,00zł

W roku 2010r udzielono pożyczek w wysokości 120.000,00zł, nie zostały spłacone żadne pożyczki.

3.7.1.5. Pożyczki dla spółki CMX Park 1 Sp. z o.o. Sp. z o.o. – wartość udzielonych pożyczek na 31.12.2010r.: 355.000,00zł

W roku 2010r udzielono pożyczek w wysokości 7.710.250,00zł, a spłacone zostały pożyczki w wysokości 7.355.250,00zł. Pożyczki zostały opisane poniżej:

Umowa pożyczki z dnia 22 lipca 2010 r.

W dniu 22 lipca 2010r. pomiędzy Emitentem („Pożyczkodawca”) a CMX Park 1 Sp. z o.o. (podmiot zależny Emitenta do dnia 20 października 2010r.) („Pożyczkobiorca”) została zawarta umowa pożyczki („Umowa”).

Na mocy zawartej Umowy Pożyczkodawca pożyczył Pożyczkobiorcy kwotę 7.355.250,00 zł (słownie: siedem milionów trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych).

Strony uzgodniły wysokość odsetek umownych w wysokości 0,5% w skali roku.

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

Pożyczka została udzielona w celu sfinansowania zakupu nieruchomości przez CMX Park 1 Sp. z o.o. w celu jej dalszej odsprzedaży.

W celu zabezpieczenia pożyczki, Pożyczkobiorca przeniósł na rzecz Pożyczkodawcy wierzytelność przyszłą z tytułu przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, którą Spółka CMX Park 1 Sp. z o.o. była zobowiązana zawrzeć z Tesco Polska Sp. z o.o.

Pożyczka wraz z należnymi odsetkami została zwrócona w dniu 12 października 2010 r.

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

Umowa pożyczki wraz z cesją na zabezpieczenie z dnia 19 października 2010 r.

W dniu 19 października 2010r., pomiędzy Emitentem („Pożyczkodawca” lub „Cesjonariusz”) a CMX Park 1 Sp. z o.o. („Pożyczkobiorca”) (podmiot zależny Emitenta do dnia 20 października 2010r.) oraz spółką CMX Trading Sp. z o.o. („Cedent”) została zawarta umowa pożyczki wraz z cesją na zabezpieczenie („Umowa”).

Na mocy zawartej Umowy Pożyczkodawca zobowiązał się pożyczyć Pożyczkobiorcy kwotę 355.000,00 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) a Pożyczkobiorca zobowiązał się powyższą kwotę przyjąć oraz zobowiązał się zwrócić pożyczkę powiększoną o należne odsetki w wysokości 10% w skali roku obliczone za okres od dnia przekazania pożyczki do dnia jej zwrotu. Zgodnie z umową Pożyczkobiorca zobowiązał się zwrócić pożyczkę wraz z odsetkami w terminie do dnia 28 lutego 2011r.

Na zabezpieczenie zwrotu pożyczki wraz z odsetkami Cedent przeniósł na Cesjonariusza wierzytelność przysługującą mu względem spółki Tesco Polska Sp. z o.o. w kwocie brutto 488.000.00 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych).

3.7.1.6. Poręczenia dla spółki San Development Sp. z o.o. – wartość udzielonych poręczeń na 31.12.2010r.: 730.000,00 EURO

W dniu 14.05.2010 r. Emitent udzielił poręczenia spółce celowej San Development Sp. z o.o. na podstawie którego Sponsor (P.A. NOVA S.A.) zobowiązał się wykonać wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy (San Development Sp. z o.o.) wynikające z Umowy Kredytu zawartej z Bankiem (Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.) - umowa opisana w raporcie bieżącym numer 8/2010 z dnia 06.05.2010r., na wypadek gdyby Kredytobiorca zobowiązań tych nie wykonał, do wysokości 100% kredytu wraz z odsetkami.

Poręczenie zostało udzielone do czasu ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń kredytu przez Kredytobiorcę poprzez dokonanie opisanych w Umowie Kredytu wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na której Kredytobiorca realizował współfinansowaną przez Bank inwestycję.

Z uwagi na fakt, że aktualne wpisy w księdze wieczystej spełniają kryteria opisane powyżej, przedmiotowe poręczenie wygasło.

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

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

3.7.1.7. Poręczenia dla spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. – wartość udzielonych poręczeń na 31.12.2010r: 7.200.000,00zł

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

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

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

Emitent w 2005 roku zawarł umowę z Deutsche Bank PBC S.A. o udzielanie gwarancji. Aktualny limit linii gwarancyjnej wynosi 10.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2010 r. wynosi 5.697.836,97zł

Gwarancje na dzień 31.12.2010 r. zabezpieczone były depozytami pieniężnymi w wysokości 2.988.206,00zł oraz hipoteką kaucyjną do sumy najwyższej 5.600.000,00 zł.

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 30.06.2010 r. do kwoty 15.000.000,00 zł.

Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2010 r. wynosi 9.052.205,07 zł.

W 2010 r. Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. udzieliło spółce P.A. NOVA S.A. następujących gwarancji:

- w dniu 26.03.2010 r. – przedłużenie okresu gwarancji dla obiektu Kaufland
- w dniu 16.04.2010 r. – do kwoty 1.000.000,00 zł (obiekt Kaufland).

W dniu 30.06.2009 r. spółka P.A. NOVA S.A. zawarła z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym w Sanoku umowę o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym. Na podstawie zawartej umowy bank udzielił P.A. NOVA S.A. kredytu w kwocie 7.000.000,00zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. P.A. NOVA S.A. zobowiązała się do spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 30.06.2011r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla kredytów 1M powiększonej o marżę w wysokości 2%. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono hipotekę kaucyjną do wysokości 10.000.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Zamościu oraz weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę.

W dniu 23.12.2010 r. został zawarty aneks do umowy opisanej powyżej na podstawie którego strony rozwiązały przedmiotową umowę. W dniu rozwiązania umowy Emitent dokonał całkowitej spłaty zobowiązań kredytowych.

W dniu 09.04.2010 r. spółka otrzymała podpisany egzemplarz umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym, zawartej z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku. Na podstawie w/w umowy Bank stawia do dyspozycji Kredytobiorcy kredyt obrotowy w rachunku bieżącym w wysokości 11.000.000,00 zł z przeznaczeniem na regulowanie bieżących płatności. Kredytobiorca zobowiązuje się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami do dnia 06.04.2011 r.

W dniu 23.12.2010 r. został zawarty aneks do umowy opisanej powyżej, na podstawie którego nastąpiło podwyższenie kwoty kredytu obrotowego w rachunku bieżącym, która od dnia zawarcia aneksu wynosi 18.000.000,00 zł

3.8. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI

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

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

Do dnia publikacji niniejszego raportu środki z emisji zostały wykorzystane 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. planuje realizację inwestycji polegającej 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. planuje realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu galerii handlowej. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszczającym funkcjonowanie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

4) Dofinansowanie San Development Sp. z o.o. poprzez udzielenie pożyczek oraz podwyższenie kapitału zakładowego.

5) Nabycie nieruchomości gruntowych położonych w Przemyślu pomiędzy ulicą Sanową a rzeką San w odległości 700 m od rynku Starego Miasta za kwotę 3.600 tys. zł netto.

6) Nabycie prawa użytkowania wieczystego na podstawie postanowień Sądu Rejonowego w Zamościu o przysądzeniu z dnia 9 listopada 2007 r. w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego Rewiru II przy Sądzie Rejonowym w Zamościu. Cena nieruchomości została ustalona w toku licytacji przeprowadzonej w ramach postępowania egzekucyjnego na kwotę 4.180 tys. zł.

7) Nabycie prawa użytkowania wieczystego działek oraz prawa własności, stanowiącego odrębną nieruchomość budynku, położonych w Stalowej Woli za cenę 2.646 tys. zł od Przedsiębiorstwa Komunikacji Samochodowej w Stalowej Woli S.A.

8) Nabycie własności niezabudowanej działki o powierzchni 6,0051 ha położonej w Kłodzku za łączną kwotę netto 5.100 tys. zł. Na powyższej nieruchomości spółka P.A. NOVA S.A. zamierza zrealizować między innymi inwestycję dla jednego ze swoich partnerów handlowych.

9) Realizację (oddanie do użytkowania w grudniu 2008) obiektu handlowego w Andrychowie o wartości 6.800 tys. zł.

10) Ponadto środki okresowo były wykorzystywane na zapewnienie finansowania i bieżącej płynności w związku z realizacją umów z sieciami handlowymi (zakupy nieruchomości na potrzeby realizacji kontraktów, płatności podwykonawcom, zakupy materiałów i usług).

3.9. OBJAŚNIENIA RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGOZAMI WYNIKÓW

Raportem bieżącym 21/2010 z dnia 23.11.2010 r. Emitent opublikował prognozę wyników finansowych Grupy Kapitałowej P.A.NOVA w roku 2010 oraz 2011:

- skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2010 na poziomie 143.215 tys. zł,
 - skonsolidowanego zysku netto w 2010 roku w wysokości 19.496 tys. zł
- oraz
- skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2011 na poziomie 160.817 tys. zł,
 - skonsolidowanego zysku netto w 2011 roku w wysokości 21.304 tys. zł.

Podstawy i istotne założenia prognozy:

- założono, że w latach 2010-2011 warunki prowadzenia działalności gospodarczej nie zmienią się w istotny sposób oraz nie pojawią się czynniki mogące istotnie ograniczyć popyt na świadczone przez Emitenta usługi
- w prognozie wyników finansowych na lata 2010 – 2011 przyjęto, iż w okresie prognozy nie będą miały miejsca zdarzenia nadzwyczajne dotyczące sytuacji makroekonomicznej w Polsce, gospodarce światowej, rynku na którym działa Grupa P.A.NOVA, oraz w odniesieniu do Grupy P.A.NOVA. W związku z powyższym w prognozie zostały ujęte następujące wskaźniki makroekonomiczne: wzrost PKB r/ 3,2% w 2010 r. i 3,7% w 2011 r., Inflacja (średnia w okresie) 2,5% w 2010 r. i 3,0% w 2011 r., WIBOR 3M (średnia w okresie) 4,18% w 2010 r. i 4,60% w 2011 r., kurs walutowy PLN/EUR (średnia w okresie) 4,00 PLN/1 EUR w 2010 r. i 3,8 PLN/1 EUR w 2011 r.,
- prognozę planowanych poziomów przychodów Grupy P.A.NOVA w latach 2010-2011 oszacowano na podstawie postanowień wynikających z podpisanych i realizowanych kontraktów deweloperskich i o generalne wykonawstwo oraz z planowanych nowych kontraktów, których realizacja odbędzie się na nieruchomościach, które są w posiadaniu Grupy P.A.NOVA, lub które Grupa P.A.NOVA zamierza pozyskać w najbliższym czasie,
- prognozę planowanych w latach 2010 – 2011 przychodów z najmu oszacowano na poziomie wynikającym z zawartych umów najmu oraz przewidywań dotyczących pełnego wynajęcia powierzchni komercyjnej w już istniejących obiektach, a także przychodów ze sprzedaży z działalności projektowej i informatycznej skalkulowanych na bazie historycznych wielkości sprzedaży,
- w prognozie wyników finansowych na lata 2010 – 2011 oszacowano wpływ czynników oddziałujących na poziom przychodów, kosztów oraz wyników finansowych w latach 2010 – 2011, obejmujących:
 - utrzymanie dotychczasowej relacji kosztów ogólnego zarządu do poziomu przychodów ze sprzedaży,
 - kalkulację kosztów finansowych w oparciu o zawarte umowy kredytowe,

- wzrost kosztów zatrudnienia wynikający w głównej mierze z rozszerzenia zakresu działalności Grupy oraz wzrostu produkcji w 2011 r.,
 - utrzymanie korzystnych warunków i cen usług podwykonawców i dostawców, wynikające ze stałej kilkuletniej współpracy,
 - realizację obiektów handlowych realizowanych na własny rachunek w Kędzierzynie Koźlu, Zamościu i Stalowej Woli,
 - finansowanie działalności środkami pozyskanymi przez P.A.NOVA z emisji akcji serii E oraz kredytami bankowymi i pożyczkami.
- założono, iż wycena obiektu Galeria Sanowa w Przemyślu, odbywać się będzie według „wartości godziwej”, przy czym w roku 2010 roku oraz 2011 za wartość godziwą uznaje się wartość wytworzenia. Jednocześnie Zarząd P.A. NOVA wskazuje, iż rozważy dokonanie pierwszej przeceny obiektu Galerii Sanowa do wartości godziwej w momencie kiedy zakres danych finansowych z działalności w/w obiekcie będzie wystarczający do dokonania takiej wyceny. W prognozie wyników finansowych na lata 2010 – 2011 nie ujęto wyceny obiektu w Przemyślu.

Monitorowanie opublikowanej prognozy:

<u>Pozycja monitorowana</u>	<u>Prognoza</u>	<u>Wykonanie</u>	<u>Wskaźnik wykonania</u>
Przychody Grupy Kapitałowej P.A. NOVA	143 215 tys. zł	146 486 tys. zł	102,3%
Zysk netto Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.	19 496 tys. zł	20 176 tys. zł	103,5%

3.10. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

W roku 2010 zostały zakończone dwie inwestycje własne w postaci realizacji obiektów handlowych na wynajem.

W dniu 26.10.2010 r. nastąpiło otwarcie galerii handlowej Sanowa w Przemyślu (ponad 20,6 tys. m² powierzchni najmu). Obiekt ten jest w całości przeznaczony pod wynajem. 93% powierzchni handlowej zostało już skomercjalizowane – podpisane zostały umowy z najemcami, a na kolejne 5% prowadzone są daleko zaawansowane negocjacje. Realizacja inwestycji nastąpiła za pomocą spółki celowej – San Development Sp. z o.o. Przychody z tytułu najmu powierzchni handlowych uzyskiwane są począwszy od października 2010r.

Grupa zakończyła realizację obiektu handlowego w Chorzowie o powierzchni najmu ok. 3,4 tys. m². Obiekt ten jest w całości przeznaczony pod wynajem. 100% powierzchni handlowej zostało już skomercjalizowane – podpisane zostały umowy z najemcami. Realizacja inwestycji nastąpiła za pomocą spółki celowej – Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. Przychody z tytułu najmu powierzchni handlowych uzyskiwane są począwszy od sierpnia 2010r.

W roku 2011 planowane jest rozpoczęcie kolejnych inwestycji własnych w postaci realizacji obiektów handlowych na wynajem.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania rozpoczęto realizację Galerii Handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Odrzańskie Ogrody są planowane jako nowoczesne centrum handlowe i rozrywkowe o całkowitej powierzchni ok. 60.000 m², zapewniającym około 22.000 m² powierzchni najmu. Ofertę galerii stanowi w sumie ponad 80 – 90 sklepów i supermarket zaprojektowane na parterze (poziom 0) i piętrze (poziom +1). Dodatkowo na piętrze zlokalizowane jest kino z 4-5 salami. Parking podziemny z systemem sygnalizacji obłożenia miejsc parkingowych i bezpośrednim dostępem do galerii jest położony na poziomie -1 i zapewnia 526 miejsc parkingowych. Dodatkowo zaprojektowano piętrowy parking naziemny, który zapewnia 170 miejsc parkingowych oraz bezpośredni dostęp z poziomu parkingu na piętro galerii. Realizacja inwestycji odbędzie się przy współfinansowaniu banku, Emitent posiada środki niezbędne na zapewnienie wkładu własnego w postaci zakupionej już nieruchomości oraz środków pieniężnych pozyskanych w ramach emisji akcji serii E. Emitent posiada również odpowiednie doświadczenie przy realizacji tego typu obiektów. Oddanie obiektu do użytkowania planowane jest na 4 kwartał 2012 roku. Realizacja obiektu prowadzona będzie za pośrednictwem spółki celowej ze 100% udziałem Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania rozpoczęto realizację obiektu handlowego w Stalowej Woli. Będzie to park handlowy o powierzchni najmu 2,5 tys. m² w którym funkcjonować będzie około 6 najemców. Emitent posiada środki niezbędne na realizację inwestycji w postaci zakupionej już nieruchomości oraz środków pieniężnych pozyskanych w ramach emisji akcji serii E. Nie wyklucza się współfinansowania inwestycji kredytem bankowym. Oddanie obiektu do użytkowania planowane jest na 3 kwartał 2011 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwają przygotowania do realizacji obiektu handlowego w Zamościu. Będzie to park handlowy o powierzchni najmu około 13 tys. m² w którym funkcjonować będzie około 15 najemców. Realizacja inwestycji odbędzie się przy współfinansowaniu banku, Emitent posiada środki niezbędne na zapewnienie wkładu własnego w postaci zakupionej już nieruchomości oraz środków pieniężnych pozyskanych w ramach emisji akcji serii E.

Poza opisanymi powyżej spółka ma kolejne plany inwestycyjne, w postaci realizacji obiektów komercyjnych – galerii handlowych oraz retail parków. Obiekty te będą realizowane na nieruchomościach, które Grupa P.A. NOVA już posiada, lub których pozyskanie planuje.

Zarząd uważa, że realizacja kolejnych zamierzeń inwestycyjnych jest realna, a środki finansowe pochodzić będą ze środków własnych oraz z finansowania zewnętrznego – głównie kredytów bankowych. Powodzenie realizacji inwestycji w Przemysłu jest przesłanką do stwierdzenia że realizacja opisanych wyżej zamierzeń inwestycyjnych jest realna.

Poza inwestycjami komercyjnymi, w planach spółki są inwestycje w środki trwałe służące bieżącej działalności gospodarczej, między innymi prowadzone są poszukiwania bazy sprzętowo magazynowej P.A. NOVA S.A., celem zastąpienia bazy istniejącej zlokalizowanej w Gliwicach przy ul. Witkiewicza 12.

Pozyskanie nowej bazy sprzętowo-magazynowej uzależnione jest od znalezienia nieruchomości atrakcyjnej i położonej w korzystnej lokalizacji.

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

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

Czynniki zewnętrzne.

Istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa Emitenta czynniki zewnętrzne to:

- 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 (zysk) Emitenta za rok 2011 będą w dużej mierze wynikać z rozliczenia 3 kontraktów rozpoczętych w roku 2010 oraz realizacji i rozliczenia kolejnych kontraktów, których rozpoczęcie nastąpi w roku 2011. Są to kontrakty polegające na realizacji obiektów handlowych na rzecz kilku sieci handlowych. Planuje się, że wyżej wymienione kontrakty rozliczane będą w pierwszym, drugim i czwartym kwartale 2011 roku

Oprócz wyżej wymienionych, na przychody P.A. NOVA S.A. (nie wykazywane w sprawozdaniu skonsolidowanym) duży wpływ będzie miał postęp prac przy realizacji galerii handlowej w Kędzierzynie Koźlu na zlecenie spółki zależnej Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.

3.12. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ

Nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą.

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

W roku 2010 nie zostały zawarte takie umowy przez żadną ze spółek grupy.

3.14. WYNAGRODZENIA I NAGRODY NALEŻNE OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W P.A. NOVA S.A. ZA 2010 ROK

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Łączna wartość należnych wynagrodzeń* za 2010 rok
Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	298.930,56 zł
Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	158.266,28 zł
Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	186.831,60 zł

Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	186.831,60 zł
Jerzy Biel	Członek Rady Nadzorczej	9.341,58 zł
Sławomir Kamiński	Członek Rady Nadzorczej	6.227,72zł
Miłosz Wolański	Członek Rady Nadzorczej	6.227,72 zł
Katarzyna Jurek-Lessaer	Członek Rady Nadzorczej	74.227,72zł
Grzegorz Bobkowski	Członek Rady Nadzorczej	13.174,52zł

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

3.15. ZESTAWIENIE LICZBY ORAZ WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI P.A. NOVA S.A. 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 31.12.2010 r.

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

Poza akcjami w P.A. NOVA S.A. niektóre osoby zarządzające i nadzorujące posiadają udziały w jednostce powiązanej – Budoprojekt Sp. z o.o. Struktura kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Budoprojekt Sp. z o.o. przedstawia się następująco:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Procentowy udział w liczbie głosów
Ewa Bobkowska	22	22%	22	22%
Stanisław Lessaer	30	30%	30	30%
Maciej Bobkowski	12	12%	12	12%
Grzegorz Bobkowski	27	27%	27	27%
Katarzyna Jurek-Lessaer	6	6%	6	6%
Przemysław Żur	2	2%	2	2%
Maria Podgórnik	1	1%	1	1%
Łącznie:	100	100%	100	100%

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

Emitent nie posiada informacji o takich umowach.

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

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

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

3.18. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

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

Ograniczenia wynikające ze statutu Spółki

Zbycie akcji imiennych po 4 grudnia 2009 r. jest dopuszczalne z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz pozostałych akcjonariuszy posiadających akcje imienne. Akcjonariusz zgłasza zamiar zbycia akcji imiennych Zarządowi na piśmie. Zarząd ma obowiązek poinformować o zamiarze zbycia pozostałych akcjonariuszy, którym przysługuje prawo pierwszeństwa, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Korzystający z prawa pierwszeństwa zgłaszają Zarządowi w formie pisemnej chęć nabycia akcji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze zbycia.

Akcje imienne na wniosek zainteresowanego akcjonariusza mogą być zamienione na akcje na okaziciela. Taka zamiana wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

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

3.20. INFORMACJE O PODMIOCIE UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1) Rok 2009

Rada Nadzorcza P.A. NOVA S.A. dokonała w dniu 23.04.2009 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Marian Wcisło Biuro Usług Rachunkowości i Finansów Spółka Jawna, Sosnowiec, al. Zwycięstwa 3 oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

- 1 . przegląd sprawozdania finansowego jednostkowego za I półrocze 2009 r.
- 2 . przegląd sprawozdania finansowego skonsolidowanego za I półrocze 2009 r.
- 3 . badanie sprawozdania finansowego jednostkowego za rok 2009;
- 4 . badanie sprawozdania finansowego skonsolidowanego za rok 2009.

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

W dniu 17.06.2009 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z w/w podmiotem:

- umowę nr 21/09/10 o przeprowadzenie badania i oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009 wg MSR/MSSF. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 28.350,00 zł netto. Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma zostać dokonane w terminie do dnia 31.03.2010 r.
- umowę nr 20/09/09 o przeprowadzenie przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2009 roku wg MSR/MSSF. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 19.750,00 zł netto. Zgodnie z zapisami umowy przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma zostać dokonany w terminie do dnia 31.08.2009 r.

Łącznie z tytułu zawartych umów, opisanych powyżej audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 48.100,00 zł netto.

2) Rok 2010

Rada Nadzorcza dokonała w dniu 14.05.2010 r. wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółki, to jest MW RAFIN Marian Wcisło Spółka Komandytowa, Sosnowiec, al. Zwycięstwa 3 oraz upoważniła zarząd do zawarcia umowy z w/w biegłym rewidentem na:

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

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. (raport bieżący 12/2010).

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

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

w kwocie 18.900,00 zł netto. Badanie sprawozdania za 2010 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 25.02.2011 r.

- umowę nr 20/10/11 o przeprowadzenie badania i oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok. Umowa powyższa przewiduje wynagrodzenie dla Wykonawcy w kwocie 9.450,00 zł netto. Badanie skonsolidowanego sprawozdania za 2010 rok zostanie przeprowadzone w terminie do dnia 25.02.2011 r.

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

W dniu 18.10.2010 r. została zawarta umowa o dzieło pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Zamawiającym a MW RAFIN Marian Wcisło Spółka Komandytowa jako Wykonawcą. Przedmiotem umowy jest badanie prognoz finansowych Grupy P.A. NOVA na lata 2010-2011 w celu umieszczenia ich w prospekcie emisyjnym akcji serii E. Przedmiot umowy został wykonany w okresie od 18.10.2010 r. do 02.11.2010 r. Z tytułu realizacji zapisów przedmiotowej umowy Wykonawca otrzymał od Zamawiającego wynagrodzenie w wysokości 5.000,00 zł netto.

Łącznie z tytułu umów zawartych w roku 2010 audytorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 49.100,00 zł netto.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2011-02-25	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2011-02-25	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2011-02-25	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2011-02-25	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	