Załącznik do
Uchwały Rady Nadzorczej nr 8
P.A. NOVA S.A.
z dnia 16 kwietnia 2014 r.

Zwięzła ocena sytuacji Spółki P.A. NOVA S.A. dokonana przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

Działając na podstawie przyjętych przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW", a w szczególności w związku z zasadą 1 części III, Rada Nadzorcza oceniła sytuację Spółki i Grupy Kapitałowej w 2013 roku i przedstawia ją akcjonariuszom.

1. Zwięzła ocena sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej

Ocena sytuacji Spółki i Grupy została dokonana na podstawie rozmów z przedstawicielami Zarządu Spółki, analizy sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej w 2013 roku oraz sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za rok obrotowy 2013, opinii i raportu biegłego rewidenta z firmy MW RAFIN Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Sosnowcu, a także sprawozdania przedstawionego przez Komitet Audytu za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Rada Nadzorcza wyraża pozytywną opinię w zakresie działalności Spółki związanej z:

- usługami deweloperskimi (w tym poszukiwanie nieruchomości dla inwestora, nabywanie nieruchomości na rzecz inwestora, przygotowanie nieruchomości pod względem formalno-prawnym do realizacji inwestycji),
- generalnym wykonawstwem obiektów budownictwa ogólnego i przemysłowego (w szczególności: opracowanie koncepcji, wycena, wizualizacja, kosztorysowanie, projektowanie, kompleksowa realizacja procesu budowlanego, kompleksowa modernizacja i przebudowy obiektów),
- wynajmem powierzchni handlowych w funkcjonujących obiektach zrealizowanych na własny rachunek,
- działalnością działu systemów informatycznych,
- kompleksowymi opracowaniami architektonicznymi i urbanistycznymi.

Spółka zrealizowała w ubiegłym roku szereg zleceń dla stałych kontrahentów, głównie sieci handlowych Kaufland i Tesco, rozpoczęła dwa obiekty Intermarche i Bricomarche dla nowego partnera, firmy Krokus oraz wybudowała park handlowy jako obiekt na własny rachunek. Wzrosło zaangażowanie P.A. NOVA S.A. w realizację obiektów przemysłowych i magazynowych: Spółka rozpoczęła realizację hali produkcyjno-montażowej w Rybniku za pomocą spółki celowej oraz wykonała halę produkcyjną dla spółki AUTOROBOT-Strefa i zrealizowała przebudowę hali dla spółki TRW Braking Systems.

W odniesieniu do jednostkowych wyników finansowych Rada Nadzorcza oceniła, że w porównaniu do przychodów osiągniętych w roku ubiegłym, przychody ze sprzedaży w roku obrotowym 2013 wyniosły ponad 150 mln zł. Mniejsza wartość przychodów jest spowodowana faktem, iż w 2013 roku P.A. NOVA realizowała tylko jeden kontrakt na rzecz spółki zależnej (P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o.) oraz wybudowała park handlowy (w Myszkowie) jako obiekt na własny rachunek.

W odniesieniu do skonsolidowanych wyników finansowych Rada Nadzorcza oceniła, że w porównaniu do przychodów osiągniętych w roku ubiegłym, przychody ze sprzedaży w roku obrotowym 2013 wyniosły ponad 167 mln zł, co oznacza, że w okresie sprawozdawczym nastąpił wzrost przychodów w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 0,13% przy jednoczesnym wzroście zysku ze sprzedaży o 22,6% i spadku zysku netto o 13,8%.
Na wzrost zysku ze sprzedaży istotny wpływ miała zmiana w strukturze przychodów ze sprzedaży polegająca na wzroście przychodów z usług najmu – segmentu, który charakteryzuje się wysoką marżą ze sprzedaży (EBITDA). Rok 2013 był pierwszym pełnym rokiem, w którym Grupa osiągała przychody z najważniejszych obiektów zrealizowanych na wynajem (Galeria w Przemyślu, Galeria w Kluczborku oraz Galeria w Kędzierzynie Koźlu).

Rada Nadzorcza uważa, iż decyzje podejmowane przez Zarząd w 2013 r. były trafne oraz służące interesowi Spółki i długofalowej perspektywie rozwoju przedsiębiorstwa.
Poprawne i zadowalające wyniki w zakresie sprzedaży usług, dodatni wynik finansowy oraz właściwa struktura finansowa przejawiająca się w wielkościach wskaźników finansowych pozwalają Radzie Nadzorczej na pozytywną ocenę działania Zarządu Spółki.

2. Ocena kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki

Zdaniem Rady Nadzorczej, funkcjonujący w Spółce system kontroli wewnętrznej wypracowany wieloletnim doświadczeniem przynosi zadowalające efekty. W spółce w ciągu roku obrotowego podejmuje się szereg działań mających na celu zapewnienie poprawnego funkcjonowania działu księgowości, który ma podstawowy wpływ na sporządzenie sprawozdania finansowego. Dostęp do programu księgowego mają jedynie osoby upoważnione przez Zarząd, ponadto wyodrębniono wąską grupę osób mających możliwość zatwierdzania operacji księgowych w programie.
Kontrola wewnętrzna w Spółce jest sprawowana w postaci:

a) kontroli wewnętrznej bieżącej sprawowanej przez kierowników poszczególnych działów;
b) kontroli kosztów sprawowanej przez kontrolera kosztów; jest to wyodrębnione, samodzielne stanowisko; jego utworzenie miało na celu zapewnienie maksymalnej zgodności wydatków z zawieranymi przez Spółkę umowami oraz budżetem firmy; nadto należy wskazać, że ostateczne decyzje w zakresie akceptacji kosztów należą do Zarządu Spółki.

Sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez Członka Zarządu – Dyrektora Finansowego, któremu udzielają merytorycznego wsparcia wyodrębnione osoby.
Projekt sprawozdania finansowego jest weryfikowany przez poszczególnych pracowników, zgodnie z ich zakresem kompetencji, w szczególności przez pracowników Działu księgowości i pracownika Działu prawnego. Sprawozdania roczne podlegają badaniu, a sprawozdania

półroczne przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta, wybieranego corocznie uchwałą Rady Nadzorczej Spółki, po uzyskaniu rekomendacji Komitetu Audytu.

Ponadto zwraca się uwagę na fakt, że główni akcjonariusze Spółki biorą bezpośredni udział w kontroli spółki poprzez udział w jej organach.

Mając na uwadze osiągnięcie zadowalających wyników finansowych oraz efekty rozwoju skierowane na osiąganie wzrostu przychodów ze sprzedaży poprzez zwiększanie skali działalności w ramach wszystkich działów wyodrębnionych w Spółce, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację Spółki oraz Grupy Kapitałowej.