

Warszawa, dnia 2 marca 2020 r.

**STANOWISKO ZARZĄDU SPÓŁKI POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 2 MARCA 2020 R.**

**DOTYCZĄCE WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ AKCJI POLNORD S.A. OGŁOSZONEGO W DNIU 14 LUTEGO 2020 R. PRZEZ CORDIA INTERNATIONAL INGATLANFEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Z SIEDZIBĄ W BUDAPESZCIE**

Zarząd spółki Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), działając na podstawie art. 80 ust. 1-2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa”), niniejszym przedstawia swoje stanowisko dotyczące wezwania, ogłoszonego w dniu 14 lutego 2020 r. na podstawie art. 74 ust. 1 Ustawy przez Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Wzywający”), do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki („Wezwanie”) ogłoszonego w związku z zamiarem osiągnięcia 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki przez Wzywającego. Zgodnie z treścią Wezwania, Wezwanie spełnia również obowiązek określony w art. 73 ust. 2 pkt 1 Ustawy.

Zgodnie z treścią Wezwania jedynym podmiotem nabywającym akcje Spółki w Wezwaniu jest Wzywający. Przedmiotem Wezwania jest 33.501.018 (trzydzieści trzy miliony pięćset jeden tysięcy osiemnaście) akcji na okaziciela Spółki („Akcje”), w tym: (i) 32.319.818 (trzydzieści dwa miliony trzysta dziewiętnaście tysięcy osiemset osiemnaście) akcji Spółki zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN PLPOLND00019 nadanym przez KDPW, które zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) oraz (ii) 1.181.200 (jeden milion sto osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście) akcji serii T Spółki, które na dzień ogłoszenia Wezwania nie zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW ani nie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Akcje łącznie uprawniają do 33.501.018 (trzydziestu trzech milionów pięćset jeden tysięcy osiemnaście) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W wyniku Wezwania Wzywający zamierza osiągnąć do 100% (sto procent) ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co odpowiada 97.543.127 (dziewięćdziesięciu siedmiu milionom pięćset czterdziestu trzem tysiącom stu dwudziestu siedmiu) Akcjom, przy czym:

- a) jeśli do dnia zakończenia przyjmowania zapisów w Wezwaniu akcje serii T Spółki nie zostaną zdematerializowane, Wzywający nabędzie w Wezwaniu (i) do 32.319.818 (trzydziestu dwóch milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy osiemset osiemnaście) Akcji zdematerializowanych, uprawniających do 32.319.818 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, oraz (ii) w przypadku akcji serii T Spółki – do 1.181.200 (jednego miliona stu osiemdziesięciu jeden tysięcy dwustu) Akcji niezdematerializowanych, uprawniających do 1.181.200 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, albo
- b) jeśli do dnia zakończenia przyjmowania zapisów w Wezwaniu akcje serii T Spółki zostaną zdematerializowane, Wzywający nabędzie w Wezwaniu do 33.501.018 (trzydziestu trzech milionów pięćset jeden tysięcy osiemnaście) Akcji zdematerializowanych, uprawniających do 33.501.018 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z treścią Wezwania, na dzień ogłoszenia Wezwania Wzywający posiada bezpośrednio 64.042.109 (sześćdziesiąt cztery miliony czterdzieści dwa tysiące sto dziewięć) akcji Spółki stanowiących ok. 65,66%

Polnord SA

www.polnord.pl

wszystkich akcji Spółki oraz uprawniających do 64.042.109 głosów, tj. ok. 65,66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Podmioty dominujące wobec Wzywającego oraz podmioty zależne od Wzywającego nie posiadają żadnych akcji Spółki.

Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający nie jest stroną porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy.

Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający jest podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Spółki. Wzywający stał się podmiotem dominującym wobec Spółki w dniu 10 lutego 2020 r. w związku z rejestracją przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii T.

Zgodnie z treścią Wezwania, w dniu 24 stycznia 2020 r. Wzywający otrzymał zgodę Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji. Zgodnie z treścią Wezwania nabycie Akcji w Wezwaniu nie jest uzależnione od ziszczenia się jakichkolwiek warunków prawnych. Nie są również wymagane żadne decyzje właściwych organów w sprawie udzielenia zgody na nabycie Akcji w Wezwaniu, ani zawiadomienia o braku zastrzeżeń wobec nabycia Akcji w Wezwaniu.

## 1. **Zastrzeżenia**

Na potrzeby sporządzenia niniejszego stanowiska Zarząd dokonał analizy następujących dostępnych mu zewnętrznych źródeł informacji i danych:

- (a) dokumentu Wezwania;
- (b) cen rynkowych akcji Spółki w okresie trzech oraz sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania; oraz
- (c) opinii zewnętrznego podmiotu na temat ceny oferowanej za Akcje w Wezwaniu opisanej poniżej.

W celu ustalenia, czy cena zaproponowana w Wezwaniu odpowiada wartości godziwej akcji Spółki, Zarząd, działając na podstawie art. 80 ust. 3 Ustawy, zwrócił się również do podmiotu zewnętrznego tj. Deloitte Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("**Deloitte**") o sporządzenie opinii na temat ceny oferowanej za Akcje w Wezwaniu podlegającej określonym w niej zastrzeżeniom i założeniom ("**Opinia o Cenie Akcji**").

W dniu 2 marca 2020 r., Deloitte przedstawiła Zarządowi Opinię o Cenie Akcji, w której Deloitte stwierdził, że cena proponowana w Wezwaniu znajduje się w zakresie oszacowanego przedziału wartości godziwej akcji Spółki będących przedmiotem Wezwania (za jedną akcję) oszacowanej przez Deloitte. Deloitte świadczy usługi na podstawie umowy zawartej ze Spółką oraz nie odpowiada wobec żadnego innego podmiotu poza Spółką w związku z publikacją, dystrybucją, kopiowaniem lub wykorzystywaniem treści Opinii o Cenie Akcji. Opinia o Cenie Akcji stanowi załącznik do niniejszego dokumentu.

Na potrzeby przygotowania niniejszego stanowiska, z zastrzeżeniem dokonania przeglądu zewnętrznych źródeł informacji i danych, o których mowa powyżej, Zarząd nie podjął żadnych czynności w celu uzyskania, zgromadzenia lub dokonania analizy jakichkolwiek danych, które nie pochodzą ze Spółki. Zarząd nie zlecił sporządzenia żadnych innych, niż Opinia o Cenie Akcji, dodatkowych zewnętrznych badań czy analiz w związku z Wezwaniem lub jego treścią.

Z zastrzeżeniem informacji dostarczonych przez Spółkę i dotyczących jej działalności, Zarząd nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za dokładność, wiarygodność, kompletność ani adekwatność pozostałych informacji, w oparciu o które przedstawiane jest niniejsze stanowisko.

Stanowisko Zarządu przedstawione w niniejszym dokumencie nie stanowi rekomendacji do nabycia lub zbycia akcji Spółki lub jakichkolwiek innych instrumentów finansowych, o której mowa w *Rozporządzeniu*

*Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającej dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE lub w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów.*

Każdy inwestor podejmujący decyzję inwestycyjną dotyczącą Akcji w związku z niniejszym stanowiskiem Zarządu w sprawie Wezwania powinien na podstawie wszystkich stosownych informacji, w tym dostarczonych przez Wzywającego i przez Spółkę, w szczególności w związku z wykonaniem obowiązków informacyjnych, dokonać własnej oceny ryzyka inwestycyjnego związanego ze zbyciem, dalszym posiadaniem lub nabyciem instrumentów finansowych, w tym uzyskać indywidualną poradę lub rekomendację od licencjonowanych doradców w zakresie niezbędnym do podjęcia właściwej decyzji. Decyzja dotycząca sprzedaży Akcji w odpowiedzi na Wezwanie powinna być niezależną decyzją każdego z akcjonariuszy Spółki. W szczególności, każdy akcjonariusz Spółki, analizując możliwą odpowiedź na Wezwanie, powinien ocenić ryzyko inwestycyjne z tym związane oraz wszelkie implikacje prawne lub podatkowe w tym zakresie.

## **2. Wpływ Wezwania na interes Spółki, w tym zatrudnienie w Spółce, plany strategiczne Wzywającego wobec Spółki oraz ich prawdopodobny wpływ na zatrudnienie w Spółce oraz na lokalizację prowadzenia jej działalności**

W dokumencie Wezwania Wzywający wskazał, że ogłoszenie Wezwania stanowi realizację obowiązku określonego w art. 73 ust. 2 pkt 1 Ustawy. Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający zamierza pozostać długoterminowym inwestorem Spółki i traktuje nabycie Akcji jako inwestycję strategiczną, która umożliwi mu dalszą ekspansję w sektorze nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający zamierza wspierać rozwój Spółki oraz w zakresie prawnie dozwolonym, umożliwić Spółce dostęp do swoich zasobów, doświadczenia, najlepszych praktyk oraz know-how. Zgodnie z treścią Wezwania, w najbliższej przyszłości Wzywający planuje przeprowadzić analizę m.in. działalności Spółki, jej portfela nieruchomości, wyników finansowych oraz strategii Spółki w świetle praktyk, strategii i działalności grupy Wzywającego, w szczególności w celu zidentyfikowania potencjalnych synergii i możliwości rozwoju/wzrostu.

W ocenie Zarządu szczegółowe zamiary Wzywającego wobec Spółki nie zostały sformułowane w dokumencie Wezwania w sposób na tyle precyzyjny, by umożliwić Zarządowi zajęcie szczegółowego stanowiska w zakresie wpływu Wezwania na interes Spółki, w tym zatrudnienie w Spółce, planów strategicznych Wzywającego wobec Spółki oraz ich prawdopodobnego wpływu na zatrudnienie w Spółce oraz lokalizację jej działalności.

## **3. Stanowisko Zarządu dotyczące ceny za Akcje zaproponowanej w Wezwaniu**

W odniesieniu do ceny zaproponowanej w Wezwaniu, Zarząd zwraca uwagę, że zgodnie z art. 79 Ustawy, cena Akcji Spółki proponowana w Wezwaniu nie może być niższa od:

- (a) średniej ceny rynkowej z okresu trzech i sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym GPW;
- (b) najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem Wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy, zapłaciły w okresie 12 (dwunastu) miesięcy przed ogłoszeniem Wezwania; albo



- (c) najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia Wezwania, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 (dwunastu) miesięcy przed ogłoszeniem Wezwania.

Za średnią cenę rynkową uważa się cenę będącą średnią arytmetyczną ze średnich, dziennych cen akcji Spółki ważonych wolumenem obrotu na GPW w odpowiednim okresie.

Zgodnie z treścią Wezwania:

- (a) Cena rynkowa, ustalona jako średnia arytmetyczna ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu, z okresu 6 (sześciu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie których dokonywany był obrót Akcjami na rynku głównym GPW, wynosi 3,55 PLN (trzy złote 55/100) za jedną akcję Spółki;
- (b) Cena rynkowa, ustalona jako średnia arytmetyczna ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu, z okresu 3 (trzech) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania, w czasie których dokonywany był obrót Akcjami na rynku głównym GPW, wynosi 2,82 PLN (dwa złote 82/100) za jedną Spółki;
- (c) Najwyższa cena, za jaką Wzywający nabył akcje Spółki w okresie 12 (dwunastu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania wynosi 3,20 PLN (słownie: trzy złote 20/100) za jedną akcję Spółki.
- (d) Podmiot dominujący wobec Wzywającego, ani podmioty od niego zależne nie nabywały akcji Spółki w okresie 12 (dwunastu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania
- (e) Wzywający nie jest stroną porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust 1 pkt. 5 Ustawy.

Cena oferowana w Wezwaniu wynosi 3,55 PLN (trzy złote 55/100) za Akcję, a zatem nie jest niższa od ceny wskazanej w punktach a-e powyżej. W związku z tym, Zarząd stwierdza, że cena zaproponowana w Wezwaniu jest zgodna z wymogami ceny minimalnej, przedstawionymi w art. 79 Ustawy.

Stosowanie do wymogów art. 80 ust. 2 Ustawy, Zarząd, biorąc pod uwagę Opinię o Cenie Akcji, stwierdza, że jego zdaniem cena proponowana w Wezwaniu mieści się w przedziale wartości godziwej Spółki.



**Marcin Gomola**  
Prezes Zarządu



**Marcin Mosz**  
Członek Zarządu