

## OPINIA ZARZĄDU

### spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”)

w sprawie uzasadnienia pozbawienia prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki

z dnia 26 listopada 2019 roku

Działając na podstawie art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd Spółki przedkłada niniejszym swoją opinię w związku z zaplanowanym na dzień 23 grudnia 2019 roku Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem Akcjonariuszy spółki działającej pod firmą Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „PHN”), którego porządek obrad przewiduje m.in. powzięcie uchwały w sprawie:

- (a) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii E; oraz
- (b) pozbawienia w całości dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru akcji serii E.

#### 1. POZBAWIENIE PRAWA POBORU

- 1.1 Zaplanowana emisja akcji serii E w ramach podwyższenia kapitału zakładowego ma umożliwić realizację zaplanowanych wcześniej celów strategicznych, związanych z rozwojem działalności grupy kapitałowej Spółki.
- 1.2 Akwizycja spółki działającej pod firmą Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „Chemobudowa-Kraków” S.A. z siedzibą w Krakowie (**Chemobudowa-Kraków S.A.**) oraz spółki działającej pod firmą Centrum Biurowe Plac Grunwaldzki S.A. z siedzibą w Katowicach (**CBPG S.A.**) umożliwi rozwój grupy kapitałowej Spółki i poszerzenie jej działalności, w tym o obszary działalności dotychczas nie realizowane przez podmioty z grupy kapitałowej Spółki, w szczególności w zakresie generalnego wykonawstwa, oraz poszerzenie działalności o lokalizację w regionach gdzie Grupa PHN nie prowadzi działalności (Małopolska, Górną Śląsk). Poza wymienionymi powyżej synergiami, najważniejszymi korzyściami możliwymi do osiągnięcia w wyniku transakcji dla wszystkich stron transakcji, także w dłuższej perspektywie czasu są:
  - (a) zoptymalizowanie wykorzystania banku ziemi i obecnych nieruchomości;
  - (b) wzrost wiarygodności i pozycji przetargowej wszystkich uczestniczących w transakcji podmiotów;
  - (c) obniżenie kosztów finansowania;
  - (d) obniżenie kosztów administracyjnych;
  - (e) optymalizacja i modernizacja oraz rozwój nowych kompetencji zarówno CHB i CBPG, jak i PHN
- 1.3 W ocenie Zarządu Spółki nabycie akcji Chemobudowa-Kraków S.A. i CBPG S.A. w drodze podwyższenia kapitału zakładowego Spółki opłaconego aportem w postaci większościowych pakietów akcji („Aport”) obu spółek jest optymalnym z punktu widzenia Spółki sposobem akwizycji tych spółek.

- 1.4 Dokapitalizowanie Spółki poprzez podwyższenie jej kapitału zakładowego umożliwi efektywny rozwój Grupy PHN, w tym wykorzystanie efektów synergii bez angażowania dodatkowych zewnętrznych źródeł finansowania.
- 1.5 W opinii Zarządu Spółki pozbawienie w całości dotychczasowych Akcjonariuszy prawa poboru akcji serii E w związku z emisją akcji serii E w ramach podwyższenia kapitału zakładowego jest zgodne z interesem Spółki oraz nie godzi w interesy Akcjonariuszy, gdyż akcje są obejmowane według wartości godziwej Aportu określonej w sprawozdaniu Zarządu Spółki z dnia 26 listopada 2019 r. („**Sprawozdanie**”) i potwierdzonej opinią biegłego rewidenta Lidii Skudławskiej z dnia 26 listopada 2019 r. wydaną na temat wartości godziwej Aportu ustalonej na dzień 31 sierpnia 2019 r., tj. dzień przypadający nie wcześniej niż sześć miesięcy przed dniem wniesienia wkładu.

## **2. CENA EMISYJNA**

- 2.1. Cena emisyjna za każdą jedną akcję serii E, wynosi 43,17 PLN (słownie: czterdzieści trzy złote 17/100), tj. łącznie 180.768.806,07 PLN (słownie: sto osiemdziesiąt milionów siedemset sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześć złotych 7/100) za wszystkie akcje serii E.
- 2.2. Zarząd Spółki przedstawiając wyżej wskazaną propozycję ceny emisyjnej akcji serii E, uwzględnił sumę kapitałów własnych Spółki na dzień 31 sierpnia 2019 r., zmianę liczby akcji w związku z planowanym wprowadzeniem do obrotu na rynku podstawowym prowadzonym przez GPW 35.002 akcji serii C Spółki, a także związaną z tym odpowiednią zmianą kapitałów własnych. Ponadto, Zarząd Spółki wziął pod uwagę treść art. 309 § 1 k.s.h., zgodnie z którym akcje nie mogą być obejmowane poniżej ich wartości nominalnej.

## ZARZĄD SPÓŁKI

Podpis:

---

**MARCIN MAZUREK – PREZES ZARZĄDU**

Podpis:

---

**TOMASZ SZTONYK - CZŁONEK ZARZĄDU DS.  
ZARZĄDZANIA AKTYWAMI  
NIERUCHOMOŚCIOWYMI**

Podpis:

---

**TOMASZ GÓRNICKI - CZŁONEK ZARZĄDU DS.  
INWESTYCJI**

Podpis:

---

**JACEK GDAŃSKI – CZŁONEK ZARZĄDU DS.  
FINANSOWYCH**