

Odpowiedzi na pytania pełnomocnika Akcjonariusza zadane w ramach pkt. 4 porządku obrad XXXV Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 3 grudnia 2018 r.

Pytania do Spółki Polnord S.A. w odniesieniu do spraw bieżących:

1. Wyniki finansowe Spółki:

a. W dniu 29 listopada 2018 r. Spółka opublikowała skonsolidowany raport kwartalny Qsr 3/2018, w odniesieniu do którego wyjaśnień wymagają:

i. Sprzedaż mieszkań – od I-III kw. 2018 sprzedaż 753 lokali – wobec 1034 lokali w I-III kw. 2017 – spadek o 27,18% r/r – prośba o wyjaśnienie powodów spadku,

Po rekordowej sprzedaży mieszkań w 2017 r. Polnord, zgodnie z trendami rynkowymi, zanotował spadek sprzedaży. Sprzedaż lokali przez deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie lub na rynku Catalyst w okresie styczeń-wrzesień 2018 r. w stosunku do tego samego okresu w 2017 r. zmniejszyła się o ponad 9%, przy czym największych 5 deweloperów odnotowało r/r od 25% spadku do 9% wzrostu.

ii. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży – 239 w I-III kw. 2018 wobec 1.288 w I-III kw. 2017 – spadek o 81,44% r/r – prośba o wyjaśnienie powodów spadku,

Wzrastające koszty realizacji a także przedłużający się czas związany z pozyskiwaniem decyzji administracyjnych doprowadziły do przesunięć w harmonogramach projektów planowanych przez Grupę Polnord.

Od 17.08.2018 r., kiedy nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki, wnikliwej analizie podlegają wszystkie planowane wcześniej przez Grupę Polnord projekty. Trwa rekalkulacja ich budżetów. Grupa koncentruje się na finalizacji obecnie sprzedawanych inwestycji, natomiast o uruchamianiu kolejnych projektów będzie decydowała ich rentowność.

Od 1.12.2018 r. Zarząd Polnord SA działa już w pełnym, docelowym składzie. Jego priorytetowym zadaniem jest przygotowanie wysokomarżowych projektów na kolejne lata, które zapewnią Spółce długofalowy rozwój i wzrost jej wartości dla Akcjonariuszy.

iii. Sprzedaż Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni – prośba o przedstawienie informacji na temat warunków tej transakcji, w tym w szczególności ceny sprzedaży i warunków zapłaty ceny,

Warunki transakcji opatrzone są w kontrakcie klauzulą poufności.

iv. Skonsolidowany wynik za 1-9.2018 – strata 37.719 tys. PLN wobec straty 1.793 tys. PLN za 1-9.2017 – z czego wynika tak ogromny wzrost straty,

Główny wpływ na wyniki 2018 r. miały zdarzenia o charakterze jednorazowym, w większości nieprzekładające się bezpośrednio na stan gotówki Grupy Kapitałowej (spisanie aktywa z tytułu podatku odroczonego lub utworzenie odpisów na nierentownych projektach w związku z sytuacją KB DOM). Lista najistotniejszych zdarzeń jednorazowych mających negatywny wpływ na wyniki Grupy została szczegółowo opisana na str. 25-26 skonsolidowanego raportu za

okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 września 2018 r. Wyłączając ich wpływ, wynik netto za trzy kwartały 2018 r. ukształtował się na poziomie -18,9 mln zł. Ponadto negatywnie na wyniki analizowanego okresu wpłynęło aktowanie niskomarżowych projektów oraz wysokie koszty stałe.

v. Jednostkowy wynik Spółki za 1-9.2018 – 1.373 tys. PLN zysku netto wobec 10.157 tys. PLN zysku netto w 1-9.2017 – z czego wynika tak ogromny spadek zysku?

Odpowiedź na powyższe pytanie zawarta jest w wyjaśnieniu do poziomu skonsolidowanego wyniku netto. Znakomita większość jednorazowych negatywnych zdarzeń została ujęta w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

2. Płynność finansowa Spółki:

a. wyniki finansowe Spółki wskazują na kłopoty w płynności finansowej – w jaki sposób Zarząd zamierza się z nimi uporać?

Skonsolidowany wynik netto za trzy kwartały 2018 r. nie odzwierciedla płynności finansowej Grupy Kapitałowej. Grupa wygenerowała w tym okresie 57 mln zł dodatnich przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej a stan środków pieniężnych na koniec września br. wyniósł blisko 82 mln zł.

b. Czy oprócz kredytu Spółka posiada środki finansowe w Getin Banku? Jeżeli tak, czy Zarząd Spółki przedsięwziął jakiegokolwiek kroki lub ma jakiś plan na wypadek upadłości banku lub znacznego pogorszenia jego sytuacji, skutkującego zamrożeniem środków w tym banku?

Spółki z Grupy Polnord posiadają rachunki w Getin Noble Banku. Polnord SA otrzymał podpisane przez Zarząd Getin Noble Banku pismo z zapewnieniem o stabilności sytuacji finansowej instytucji. Ponadto stabilność systemu finansowego potwierdziły wszystkie instytucje tworzące Komitet Stabilności Finansowej. Jednocześnie poinformowały, że prowadzą bieżący monitoring sytuacji i są gotowe do podjęcia niezbędnych działań wspierających stabilność systemu bankowego w ramach swoich kompetencji. Zarząd Polnord SA na bieżąco monitoruje sytuację związaną z Getin Noble Bankiem.

3. Zobowiązania Spółki:

a. Kredyty w PKO BP (kwota ok. 60 mln PLN) oraz w Getin Noble Banku (20 mln PLN) – termin spłaty części kapitału został przesunięty aneksami podpisanymi we wrześniu (odpowiednio 27 oraz 17 września) 2018 r. z 3. kwartału na koniec 4. kwartału – jakie były powody przesunięcia terminu spłaty i jak Spółka zamierza spłacić te kredyty? Jakie zostały wynegocjowane warunki przesunięcia terminu spłaty kredytu w PKO BP i kto po stronie Spółki uczestniczył w negocjacjach z PKO BP? W przypadku, gdy w negocjacjach uczestniczył p. Marcin Mosz – czy rozpatrywane były kwestie konfliktu interesów wobec jego zatrudnienia w PKO BP?

Spółki w 100% zależne od Polnord SA, w tym Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o., podpisały stosowne aneksy przesuujące spłatę zobowiązań kredytowych mając na uwadze toczący się proces sprzedaży budynków biurowych. Środki uzyskane z tej transakcji zostaną w pierwszej kolejności przeznaczone na spłatę wymagalnych zobowiązań kredytowych.

Polnord SA nie zidentyfikował konfliktu interesów w przypadku składu zespołu negocjacyjnego. Aneksy do umów kredytowych zostały podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji.

Wynegocjowane warunki aneksów stanowią tajemnicę handlową przedsiębiorstwa.

4. Aktualne inwestycje Spółki:

a. Stacja Kazimierz – w jaki sposób została rozwiązana sprawa opóźnienia w przekazywaniu lokali nabywcom?

W związku z przedłużającą się procedurą podziałową i brakiem możliwości podpisania umów przedwstępnych do końca bieżącego roku, Spółka zaproponowała nabywcom lokali dwa rozwiązania:

- 1) nabywcy posiadający umowy rezerwacyjne, których termin ważności upływa 31.12.2018 r. mogą podpisać aneksy przedłużające rezerwację do 30.09.2019 r. Nie wpłynie to na zmianę ceny za mieszkanie, która jest zagwarantowana umową i zostanie potwierdzona w przedmiotowych aneksach,
- 2) nabywcy, którzy ze względu na przedłużające się po stronie Urzędu m.st Warszawy procedury podziałowe nie będą zainteresowani dalszym pozostawianiem stroną umów rezerwacyjnych po 31.12.2018 r. i zawarciem stosownych aneksów, wydłużających obowiązywanie rzeczonych umów, będą mieli zagwarantowany zwrot wpłaconych kwot wraz z należnymi odsetkami, liczonymi od daty ich wpłacenia do dnia zwrotu, w ramach zawartych porozumień.

b. Stacja Kazimierz – jaki jest status zabezpieczeń spłaty kredytów inwestycyjnych udzielonych spółce Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Spk przez Getin Bank, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym 5/2018?

Zabezpieczenia pod dwie umowy kredytów inwestycyjnych udzielonych Stacji Kazimierz Sp. z o.o. Sp. k zostały przedstawione w raporcie bieżącym Polnord SA nr 5/2018. O wszelkich zmianach w tym zakresie, spełniających przesłanki informacji poufnej w rozumieniu art. 17 ust. 1 MAR, Spółka będzie informowała rynek za pośrednictwem raportów bieżących.

c. Jak wygląda na dzień 3.12.2018 stan komercjalizacji budynków biurowych Betheone oraz Befree w ramach projektu Wilanów Office Park?

Wg stanu na 3.12.2018 r. stopień komercjalizacji budynku Betheone wynosi 100,00%, natomiast budynku Befree 60,15%.

d. Jaki jest powód faktu, iż budynki Betheone oraz Befree nie zostały dotychczas sprzedane?

Spółka podjęła szereg działań mających na celu akcelerację procesu sprzedaży budynków Betheone oraz Befree.

W związku z faktem, że wedle planów Zarządu udziały w spółkach Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o. są przeznaczone do sprzedaży, w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2018 r. posiadane przez nie aktywa i zobowiązania zostały zaprezentowane odpowiednio w pozycjach bilansu „aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży” i „zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”.

Ponadto 20.11.2018 r. pomiędzy Polnordem i jego dwoma spółkami zależnymi oraz Polskim Holdingiem Nieruchomości został podpisany list intencyjny w sprawie nabycia budynków Betheone oraz Befree, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 57/2018.

Proces sprzedaży jest aktualnie w toku. O wszelkich zmianach związanych z jego statusem, spełniających przesłanki informacji poufnej w rozumieniu art. 17 ust. 1 MAR, Spółka będzie informowała rynek za pośrednictwem raportów bieżących.

- e. List intencyjny z Polskim Holdingiem Nieruchomości dotyczący sprzedaży budynków Betheone oraz Befree – co zdecydowało o wyborze tego kontrahenta? Jakie są warunki listu intencyjnego – przede wszystkim co do terminu sprzedaży budynków oraz ceny sprzedaży i warunków płatności?**

Podpisanie listu intencyjnego z Polskim Holdingiem Nieruchomości nastąpiło w wyniku konkurencyjnego procesu, który prowadzony jest przy wsparciu renomowanego doradcy Colliers International Poland Sp. z o.o.

Warunki listu intencyjnego opatrzone są klauzulą poufności.

- f. Jaki jest plan Spółki w odniesieniu do pozwu złożonego przez mieszkańców budynku 1 inwestycji Ku Słońcu w Szczecinie i zabezpieczenia na budynku 5 na tej inwestycji – wartość 5 mln. PLN?**

Do dnia publikacji niniejszego raportu bieżącego Spółce nie został dostarczony pozew mieszkańców budynku nr 1 inwestycji Ku Słońcu w Szczecinie. Po otrzymaniu pozwu Spółka przygotowuje plan działań zmierzający do jak najszybszego i rozsądnego zakończenia sporu.

- g. Jak wygląda realizacja projektu Miasteczko Wilanów II?**

Inwestycja jest na etapie koncepcji wstępnej projektowania, tworzenia modelu finansowania i realizacji projektu. Aktualnie trwa również analiza projektu pod kątem jego optymalizacji w związku z zapisami specustawy mieszkaniowej.

- h. Jak wygląda realizacja projektu Haffnera w Sopocie?**

Inwestycja realizowana jest zgodnie z harmonogramem. Obecnie uzupełniany jest wniosek o pozwolenie na budowę.

5. Nowe inwestycje Spółki:

- a. Jak przedstawia się obecnie sytuacja związana z pozyskiwaniem gruntów z przeznaczeniem na nowe inwestycje Spółki**

- i. nieruchomość na Admiralskiej/Czerwonych Beretów – jaka inwestycja będzie realizowana na tej nieruchomości? Jakie zostały podjęte kroki w ramach projektowania i realizacji inwestycji?**

Obecnie weryfikowany jest budżet projektu, a także możliwość jego optymalizacji poprzez zastosowanie zapisów specustawy mieszkaniowej. Tworzony jest również ostateczny kształt projektu budowlanego. W scenariuszu bazowym na gruncie planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej – ok. 200 lokali.

- ii. W tym nabycie Lazurowej – umowa przedwstępna z dnia 25 maja 2018 r. (raport bieżący 19/2018) – jakie warunki są przewidziane w umowie przedwstępnej dla zawarcia umowy przyrzeczonej i jaki jest status ich spełnienia? Czy Spółka przewiduje nabycie tej nieruchomości i skąd weźmie na to**

Środki? Jakie konsekwencje poniesie Spółka w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej?

Obecnie weryfikowany jest budżet projektu, a także możliwość jego optymalizacji poprzez zastosowanie zapisów specustawy mieszkaniowej. Spółka jest w trakcie realizacji badań gruntu.

Spółka planuje sfinalizowanie transakcji zakupu nieruchomości w przypadku spełnienia się warunków zawieszających określonych w umowie przedwstępnej, której zapisy objęte są klauzulą poufności.

Ewentualny zakup sfinansowany zostanie z wypracowanych środków własnych oraz w drodze finansowania dłużnego.

iii. Jakie inwestycje oprócz tych wskazywanych w raporcie nr 55/2018 Spółka zamierza samodzielnie bądź poprzez Spółki zależne zainicjować w I kwartale 2019r.?

Spółka jest aktualnie w trakcie rewizji budżetów wszystkich inwestycji i analizuje możliwości ich optymalizacji. O kolejnych uruchomieniach projektów będzie decydowała ich marżowość. Z uwagi na trwające na moment publikacji niniejszego raportu bieżące intensywne prace w tym zakresie, Spółka będzie informowała rynek o kolejnych wprowadzeniach projektów do sprzedaży m.in. za pośrednictwem komunikatów prasowych.

iv. Jakie inne nieruchomości planuje nabyć Spółka?

Spółka prowadzi ciągłą analizę gruntów pod względem ich atrakcyjności i możliwości realizacji inwestycji deweloperskich. Dotychczas nie podpisała żadnych umów ostatecznych, bądź przedwstępnych nabycia gruntów poza wcześniej wymienionymi (Warszawa - Lazurowa, Gdańsk - Żabi Kruk), jednak nie można wykluczyć takiej możliwości w obliczu pojawiających się okazji transakcyjnych.

6. Postępowania sądowe:

- a. **Jaki jest status postępowania sądowego, o którym Spółka informowała w raporcie nr 40/2018 dotyczącego roszczeń wobec MPWiK za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych? Jaka jest perspektywa zakończenia tego sporu i rokowania co do ostatecznego rozstrzygnięcia?**

Spółka informowała raportem bieżącym nr 40/2018 z 25.09.2018 r., iż Sąd Apelacyjny w Warszawie ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego do ponownego rozpoznania. Informacje o dalszych kluczowych etapach postępowania Spółka będzie przekazywać w odrębnych raportach bieżących zgodnie z obowiązującymi spółki publiczne przepisami prawa.

7. Opcje strategiczne:

- a. **Jakie zdarzenia miały miejsce w ostatnich 6 miesiącach w związku z opcjami strategicznymi, wiemy że Zarząd się tym zajmował a Spółka nic nie komunikowała rynkowi.**

Zgodnie z informacją przekazaną w raporcie bieżącym nr 7/2018, Polnord prowadzi przegląd potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności. Przegląd opcji ma na celu dążenie do zapewnienia w długim terminie możliwie najlepszej pozycji Spółki na rynku deweloperskim oraz maksymalizacji jej wartości dla Akcjonariuszy.

W ramach realizowanego procesu, Zarząd Polnord SA nie wyklucza żadnych opcji strategicznych. Spółka pragnie poinformować, że dotychczas

dokumentacja na potrzeby badania due diligence została udostępniona jednemu inwestorowi, który w związku z wycofaniem się z potencjalnej transakcji - zobowiązany był zwrócić lub zniszczyć nośniki udostępnionych informacji.

Jednocześnie należy podkreślić, że w ramach standardowej transakcji nabycia akcji spółki publicznej udostępnienie dokumentów spółki celem przeprowadzenia badania due diligence jest częścią rozciągniętego w czasie procesu, który następuje etapami i który nie gwarantuje wysokiego prawdopodobieństwa jej dojścia do skutku, w związku z czym publikacja każdej informacji w ramach przeglądu opcji strategicznych mogłaby narazić osoby pełniące funkcje zarządcze na zarzut manipulacji kursem akcji spółki i wprowadzanie w błąd opinii publicznej.

W związku z powyższym, z uwagi na ciągłość trwającego od lutego br. procesu przeglądu opcji, Polnord nie wyklucza prowadzenia rozmów i udostępniania kluczowej dokumentacji inwestorom zainteresowanym inwestycją w Spółkę.