

STANOWISKO ZARZĄDU SPÓŁKI POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 16 GRUDNIA 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 1 grudnia 2020 r. na podstawie art. 91 ust. 5 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 jedynym podmiotem nabywającym akcje Spółki w Wezwaniu jest Wzywający. Przedmiotem Wezwania jest 6.905.644 (sześć milionów dziewięćset pięć tysięcy sześćset czterdzieści cztery) akcji na okaziciela Spółki („Akcje”), w tym: (i) 6.901.044 (sześć milionów dziewięćset pięć tysięcy czterdzieści cztery) 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) 200 (dwieście) akcji serii T Spółki zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN PLPOLND00266 nadanym przez KDPW, które na dzień ogłoszenia Wezwania nie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW oraz (iii) 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) akcji serii A oraz 4.110 (cztery tysiące sto dziesięć) akcji serii B, które na dzień ogłoszenia Wezwania nie zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW (zdematerializowane) oraz nie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Akcje łącznie uprawniają do 6.905.644 (sześć milionów dziewięćset pięć tysięcy sześćset czterdzieści cztery) 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 pięciuset czterdziestu trzem tysiącom stu dwudziestu siedem) Akcjom, przy czym:

- a) jeśli do dnia zakończenia przyjmowania zapisów w Wezwaniu akcje serii A i B Spółki nie zostaną zdematerializowane, Wzywający nabędzie w Wezwaniu (i) do 6.901.244 (sześciu milionów dziewięćset jeden tysięcy dwustu czterdziestu czterech) Akcji zdematerializowanych, uprawniających do 6.901.244 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, oraz (ii) w przypadku akcji serii A i B Spółki – do 4.400 (czterech tysięcy czterystu) Akcji niezdematerializowanych, uprawniających do 4.400 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, albo
- b) jeśli do dnia zakończenia przyjmowania zapisów w Wezwaniu akcje serii A i B Spółki zostaną zdematerializowane, Wzywający nabędzie w Wezwaniu do 6.905.644 (sześć milionów dziewięćset pięć tysięcy sześćset czterdzieści cztery) Akcji zdematerializowanych, uprawniających do 6.905.644 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie z treścią Wezwania, na dzień ogłoszenia Wezwania Wzywający posiada bezpośrednio 90.637.483 (dziewięćdziesiąt milionów sześćset trzydzieści siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy) akcji Spółki stanowiących ok. 92,92% wszystkich akcji Spółki oraz uprawniających do 90.637.493 głosów, tj. ok. 92,92% 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;
- (c) dostępnych publicznie informacji o funkcjonowaniu, kondycji finansowej i aktualnych cenach rynkowych wybranych porównywalnych spółek; oraz
- (d) innych materiałów, jakie Zarząd uznał za niezbędne w związku z przedstawieniem niniejszego stanowiska.

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 podlegającą określonym w niej zastrzeżeniom i założeniom ("**Opinia o Cenie Akcji**").

W dniu 16 grudnia 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 dotyczących jej działalności oraz poddanych przeglądowi podmiotów trzecich jak wskazano powyżej, Zarząd nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za dokładność, wiarygodność, kompletność ani adekwatność 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 uchylającego 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. 91 ust. 5 Ustawy. Zgodnie z treścią Wezwania, Wzywający zamierza wystąpić z wnioskiem o udzielenie zgody na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym w trybie określonym w art. 91 Ustawy. Jeżeli po przeprowadzeniu Wezwania i nabyciu w ramach jego Akcji Wzywający, wraz z podmiotami zależnymi lub wobec niego dominującymi, osiągnie lub przekroczy 95 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (bezpośrednio lub pośrednio), Wzywający rozważy przeprowadzenie przymusowego wykupu akcji Spółki należących do innych akcjonariuszy, w szczególności na zasadach określonych w art. 82 Ustawy.

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 3,34 PLN (trzy złote 34/100) 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 3,00 PLN (trzy złote 00/100) za jedną akcję Spółki;
- (c) Najwyższa cena, za jaką Wzywający nabył akcje Spółki w okresie 12 (dwunastu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania wynosi 3,55 PLN (słownie: trzy złote 55/100) za jedną akcję Spółki.
- (d) 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 odpowiada wartości godziwej Spółki.

Michał Melaniuk
Prezes Zarządu

Péter Bódis
Członek Zarządu

Marcin Gomoła
Członek Zarządu