

Odpowiedzi na pytania Akcjonariuszy zadane podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 8 stycznia 2021 r.

- 1. Czy cena po której ogłoszono wezwanie (3,55 zł) będąca najwyższą ceną za jaką Wzywający nabył akcje Spółki w okresie 12 (dwunastu) miesięcy poprzedzających ogłoszenie Wezwania wynika z jakichkolwiek ustaleń podjętych w toku negocjacji z funduszami lub innymi istotnymi akcjonariuszami Polnord, które to podmioty po takiej cenie zdecydowały się sprzedać akcje Wzywającemu?**

Odp. Zarząd Spółki nie posiada takiej wiedzy, wzywającym jest Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság a nie Spółka. Zarząd Spółki nie uczestniczył w negocjacjach z funduszami lub innymi istotnymi akcjonariuszami Polnord.

Cena ta według treści Wezwania jest określona zgodnie z przepisami prawa oraz spełnia kryteria wskazane w art. 79 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1382 – tekst jednolity, ze zm.;).

- 2. W opinii sporządzonej przed podmiot Deloitte wskazano, że autor opinii oparł się o „Operaty szacunkowe z wyceny nieruchomości zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne przygotowane na zlecenie Spółki przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych;” Proszę podać następujące szczegóły tych operatów:**

- a) jakich konkretnie składników majątku one dotyczyły**
- b) kto był ich autorem**
- c) kiedy zostały sporządzone**
- d) na jakie kwoty opiewały wyceny**

Odp. Nieruchomości inwestycyjne będące w posiadaniu Spółki zostały opisane w skonsolidowanym raporcie półrocznym za pierwsze półrocze zakończone 30.06.2020r. opublikowanym w dniu 30.09.2020r. oraz skonsolidowanych raportach kwartalnych, opublikowanych odpowiednio w dniu 15.07.2020r. oraz dniu 30.11.2020r.

Operaty szacunkowe z wyceny nieruchomości na dzień 31 marca 2020 r. sporządzone zostały przez Ernest & Young Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance Sp. k. Wskazane dane zostały zweryfikowane również przez biegłego rewidenta Spółki KPMG, a następnie PwC.

- 3. W opinii sporządzonej przed podmiot Deloitte wskazano, że autor opinii oparł się o „opinie prawne na temat postępowań sądowych od doradców prawnych współpracujących ze Spółką oraz szacunki Zarządu POLNORD dotyczące prawdopodobnego wyniku tych postępowań na podstawie opinii prawnych”. Proszę podać następujące szczegóły dotyczące tych opinii:**

- a. jakich konkretnie postępowań (procesów) one dotyczyły**
- b. kto był ich autorem**

c. kiedy zostały sporządzone

4. W jaki sposób oszacowano prawdopodobny wynik kluczowych postępowań sądowych, o których mowa powyżej

Odp. 3 i 4 Istotne sprawy sądowe opisane zostały w skonsolidowanych raportach, wskazanych w odpowiedzi na pytanie nr 2 powyżej. Ponadto Spółka podaje do publicznej wiadomości - w formie raportów bieżących aktualizację informacji dot. danej sprawy.

Pełnomocnicy procesowi przygotowują dla Zarządu Spółki oraz biegłego rewidenta szczegółową informację o prowadzonej przez siebie sprawie sądowej i jednocześnie wskazują na podstawie ich najlepszej wiedzy i doświadczenia zawodowego, jakie w ich ocenie jest prawdopodobieństwo wyniku postępowania, według obowiązujących przepisów z zakresu rachunkowości, zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej.

5. Czy prawdopodobny wynik postępowań, o których mowa powyżej został ujęty w sprawozdaniu finansowym za 3 kwartał 2020?

Odp. Tak został ujęty, według obowiązujących przepisów z zakresu rachunkowości, zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej.

6. Czy prawdopodobny wynik postępowań, o których mowa powyżej został ujęty w ocenie wartości godziwej akcji Polnord S.A. sporządzonej przez podmiot Deloitte?

Odp. Tak, informacje w tym zakresie zostały przekazane do Deloitte i zostały ujęte.

7. Jakie są potencjalne roszczenia Polnord S.A. z tytułu nadużyć na szkodę tej spółki, o których informowała Prokuratura Krajowa w komunikacie pt. „Zarzuty dla Ryszarda K. i Romana G. w sprawie wyprowadzenia kilkudziesięciu milionów złotych ze spółki deweloperskiej” (link internetowy)

<https://pk.gov.pl/prokuratura/jednostki-podlegle/prokuratura-regionalna-w-poznaniu/prokuratura-regionalna-w-poznaniu-2/komunikaty-35/zarzuty-dla-ryszarda-k-i-romana-g-w-sprawie-wyprowadzenia-kilkudziesieciu-milionow-zlotych-ze-spolki-deweloperskiej/>.

Czy zarząd Polnord S.A. podjął konkretne działania celem wyegzekwowania tych roszczeń?

8. Czy te potencjalne roszczenia były brane pod uwagę w opinii sporządzonej przez Deloitte?

Odp. 7i 8 Spółka w dniu 17.10.2020r. wydała oświadczenie w tym temacie, które jest zamieszczone na stronie <https://www.palnord.pl/oswiadczenie>.

W dniu 20 stycznia 2017 r. ówczesny Zarząd Spółki złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia, przez niektórych byłych członków zarządu Spółki, przestępstw określonych w art. 296 § 1-3 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny, polegających na niedopełnieniu, wbrew przepisom ustawy i przyjętemu na siebie zobowiązaniu, ciążących na nich obowiązków zachowania należytej staranności w gospodarowaniu mieniem Spółki, co mogło spowodować szkodę wielkich rozmiarów (w rozumieniu Kodeksu Karnego) w majątku Spółki;

Prokuratura Okręgowa w Warszawie – pismem z dnia 3 marca 2017 r. poinformowała Spółkę o wszczęciu śledztwa;

Spółka opublikowała w tym zakresie stosowne raporty bieżące nr 2/2017 oraz 11/2017 r. Raporty są dostępne na stronie internetowej www.polnord.pl w sekcji „Relacje inwestorskie”;

Podkreślenia wymaga, iż nieprawidłowości, które stały się przyczyną złożenia przez Spółkę w/w zawiadomienia miały miejsce przed rokiem 2015. Na chwilę obecną Spółka nie dysponuje wiedzą na jakim etapie jest postępowanie prowadzone przez Prokuraturę, które umożliwiałyby dochodzenie ewentualnych roszczeń.

Zarząd Spółki nie komentuje doniesień medialnych z ostatnich miesięcy oraz działań organów ścigania.

9. Czym są projekcje o których wspomniano na str. 6 w opinii sporządzonej przez Deloitte? Kto i na jakiej podstawie je przygotował i w oparciu o jakie założenia?

Zgodnie z informacją wskazaną w Opinii Deloitte przyjął liczne założenia dotyczące wyników osiąganych przez branżę budowlaną, ogólnych warunków prowadzenia działalności oraz uwarunkowań gospodarczych, a także innych kwestii, z których wiele, (m.in. inflacja, produkt krajowy brutto, aktywność deweloperów w zakresie budownictwa mieszkaniowego i popyt na mieszkania) pozostaje poza kontrolą Deloitte i stron zaangażowanych w Transakcję. W odniesieniu do danych prognozowanych, chcielibyśmy zaznaczyć, że zazwyczaj będą występować różnice między wynikami prognozowanymi i rzeczywistymi, ponieważ zdarzenia i okoliczności często nie występują zgodnie z oczekiwaniami, a różnice te mogą być istotne.

Założenie odnosi się do czynników makroekonomicznych w branży deweloperskiej i otoczeniu gospodarczym i jest standardową formułą w tego typu opiniach jaką musi na bazie swojej wiedzy i doświadczenia przyjąć podmiot wydający opinię.

10. Jaki jest szacowany przedział wartości godziwej według Deloitte?

Zgodnie z Art. 28 ust. 6 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości „za Wartość Godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami”. Przedział wartości godziwej został określony zgodnie ze wskazanymi przepisami w sposób następujący: 3,45- 3,69.

11. Czy tej przedział został obliczony na podstawie wyceny? Jeśli tak, to jakimi metodami została przeprowadzona ta wycena, przez kogo i na który dzień?

Deloitte sporządził opinię na podstawie własnych metod wyceny.

12. Jaki zakres cenowy akcji ustalony był przez audytora – Deloitte?

Cena ta według treści Wezwania jest określona zgodnie z przepisami prawa oraz spełnia kryteria wskazane w art. 79 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej

i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1382 – tekst jednolity, ze zm.;;) Patrz też odpowiedź na pytanie nr. 10.