



POLISH CLUB
KLUB POLSKI
ASHFIELD

Dear Member,

This letter sets out what is attached in this packet of information and hopefully also provides you information that will assist with a better understanding of the key elements regarding the proposed development. This information will allow you to make an informed decision about the proposed development of 73 and 75 Norton Street Ashfield.

In addition to this cover letter, please find attached;

- Formal Notice of Extraordinary General Meeting and explanatory notes
- Summary of the proposed development agreement with Deicorp which has been achieved with the support of our lawyers HWL Ebsworth
- Summary of the forward-looking projected financial statements and tax advice produced with assistance from Chartered Accountants and financial advisers Grant Thornton
- Valuation of the finished Club produced by Property Logic Valuers
- Letter of support from former Club President Mr George (Wlodzimierz) Wojak AO MBE
- Artist's impression images of the proposed development

Key Points

1. The Extraordinary General Meeting (EGM) of the Polish Club Limited will be held on Sunday 1 March 2020 at 3.00 pm in the Club's auditorium. To gain entry to the EGM, Members will need to have with them their Club Membership card as well as photo identification.
2. There is an "Ordinary Resolution" requiring a vote on the day. That resolution is to declare the existing Club on 73 Norton Street Ashfield as non-core. The property on 75 Norton Street Ashfield is non-core already, as this was passed by Members at the Annual General Meeting on 19 March 2017.
3. There is a "Special Resolution" requiring a further vote on the day. That resolution is to authorise the Board of Directors to execute the development agreement with Deicorp.
4. In the Key points section we have sought to explain the background and the reasons why in the opinion of the Board, this is a positive step forward for our Club.
5. The vote to declare non-core, the property described as 73 Norton Street (existing Club) is required for the following reasons;
 - We as a Registered Club are bound by the Registered Club's Act that all real estate must be declared either core or non-core by its Members
 - The declaration of 73 Norton Street as non-core will allow us to move to the next stage of developing both 73 and 75 Norton Street for the benefit of the Club and its Members. Without this vote we will not be able to proceed to the Special Resolution which is to approve the development.
 - Core property is that real estate which is essential to the running of the Club and cannot be sold. Non-core property is not essential real estate and can be disposed of or developed or used in a joint venture.
6. Members would be aware that our financial position is precarious, despite what has been achieved over the past few years. If we are to survive and prosper, we need to unlock the value that this proposed development

brings. The process to unlock the capital value of our real estate across both 73 and 75 Norton Street Ashfield will allow us to;

- Pay down all debt (which is crippling our Club) and provide funds for fit-out expenses and future working capital.
- Create a modern and attractive Club.
- Improve all our facilities where we are more attractive and competitive against other venues.
- Have expanded sources of income (weddings and functions, expanded gaming and delicatessen/bakery)
- Provide additional amenities such as a Children's Play Area, elevators, and increased undercover car parking.

7. The attached valuation estimate from Property Logic Valuers requires some explanation;

- As at the most recent Financial Year end of June 2019, our property, plant and equipment was valued at \$19,237,445.
- Property Logic has valued the future value of our new Club premises and carpark (at what's known as cold shell stage) at \$13,700,000.
- In addition to the value of the new Club at "cold shell stage", the Club will receive \$8,983,832 from the developer in the form of debt repayment (\$4,657,027); cash; club fit out by the developer; 12 months interest paid for by Deicorp; fees for consultants appointed by the Club; and Council rates during construction.
- The total value to the Polish Club Limited, made up of property and cash from the proposed development is \$22,683,832 and a capital surplus of +\$3,446,386 over and above the current book value of the club.

In summary, Members have in open forums been advised (over the past 4 years) of the growing need to finally progress a development of our real estate assets. This is now for both 73 and 75 Norton Street. The decision to recommend this option has been taken by the Board after an open and transparent process was conducted and after various options were considered.

A Member Information Meeting will be held on Sunday 23 February at 3.00 pm in the Club's auditorium, a week prior to the EGM.

R. Borysiewicz
President-Polish Club Limited (for and on behalf of the Board)

1 February 2020



POLISH CLUB
KLUB POLSKI
ASHFIELD

Szanowni Państwo,

Poniżej podaję zawartość pakietu informacyjnego dołączonego do wysyłanej korespondencji. Te informacje mają na celu pomóc w lepszym zrozumieniu kluczowych elementów proponowanej rozbudowy i podjęciu świadomej decyzji dotyczącej planowanego rozwoju 73 i 75 Norton Street Ashfield.

Oprócz tego listu wprowadzającego, załączone są następujące dokumenty:

- Oficjalne Zawiadomienie o Nadzwyczajnym Walnym Zebraniu wraz z notami objaśniającymi.
- Podsumowanie proponowanej umowy z Deicorp dotyczącej rozbudowy Klubu, przygotowanej przy wsparciu naszych prawników HWL Ebsworth.
- Podsumowanie estymacji prognozowanych sprawozdań finansowych i porad podatkowych opracowanych przy pomocy *Chartered Accountants* i doradców finansowych Grant Thornton.
- Ocena wartości przyszłego Klubu przygotowana przez Property Logic Valuers.
- List byłego prezesa Klubu Pana Jerzego (Włodzimierza) Wojaka AO MBE, wspierający projekt rozbudowy Klubu.
- Impresyjna, artystyczna wizja przyszłego Klubu.

Kluczowe punkty

1. Nadzwyczajne Walne Zebranie (EGM) *Polish Club Limited* odbędzie się w niedzielę 1 marca 2020 r. o godz. 15.00 w audytorium klubu. Wstęp na zebranie będą mieli członkowie po okazaniu dwóch dokumentów - karty członkowskiej Klubu i dowodu tożsamości ze zdjęciem.
2. W tym dniu będzie poddana głosowaniu „zwykła rezolucja”. Zwykła rezolucja polega na uznaniu istniejącego Klubu przy ulicy 73 Norton Street Ashfield za podmiot, który nie jest podstawowy (*non-core*). Nieruchomość przy 75 Norton Street Ashfield nie jest już podstawową, ponieważ ta decyzja została podjęta przez członków na dorocznym walnym zebraniu w dniu 19 marca 2017 r.
3. Kolejno będzie poddana głosowaniu „rezolucja specjalna”. Rezolucja specjalna ma na celu upoważnienie Zarządu do zawarcia umowy z Deicorp dotyczącej rozbudowy Klubu.
4. W sekcji „Kluczowe punkty” wyjaśniamy tło tej decyzji i powód, dla którego zdaniem Zarządu jest to pozytywny krok rozwojowy dla naszego Klubu.
5. Głosowanie w celu uznania, aby nieruchomość przy 73 Norton Street (istniejący Klub) nie była podstawowa, jest wymagane z następujących powodów:
 - jako zarejestrowany Klub jesteśmy związani ustawą d.s. klubów zarejestrowanych, która wymaga, aby wszystkie nieruchomości były zadeklarowane przez członków albo jako podstawowe albo jako nie podstawowe;
 - deklaracja nieruchomości 73 Norton Street jako nie podstawowej pozwoli nam przejść do następnego etapu rozbudowy zarówno 73, jak i 75 Norton Street, z korzyścią dla Klubu i jego członków. Bez deklaracji 73 Norton Street Ashfield jako nieruchomości nie podstawowej, nie będziemy mogli przystąpić do specjalnej rezolucji, która ma zatwierdzić rozbudowę.

- Podstawową własnością jest nieruchomości, która jest niezbędna do prowadzenia Klubu i nie może być sprzedana. Nieruchomość nie związana z podstawową działalnością nie jest niezbędną nieruchomością i można ją zbyć, zagospodarować lub wykorzystać we wspólnym przedsięwzięciu.
6. Członkowie powinni być świadomi, że sytuacja finansowa Klubu jest zagrożona, pomimo osiągnięć w ciągu ostatnich kilku lat. Aby zapewnić przetrwanie i przyszłość, trzeba uruchomić wartości, co będzie możliwe przez tą rozbudowę. Proces uruchomienia kapitału naszej nieruchomości przy 73 i 75 Norton Street Ashfield pozwoli nam:
- spłacić cały dług (który niszczy finansowo nasz Klub) i dostarczy fundusze na umeblowanie Klubu i pokrycie bieżących kosztów prowadzenia Klubu;
 - stworzyć nowoczesny i atrakcyjny Klub;
 - ulepszyć wszystkie elementy naszego obiektu, zwiększając atrakcyjność i konkurencyjność wobec innych osrodków;
 - rozszerzyć źródła dochodu (wesela i imprezy, możliwości gry na maszynach oraz prowadzić sklepy jak delikatesy/piekarnia);
 - zapewnić dodatkowe udogodnienia, takie jak plac zabaw dla dzieci, windy i zwiększoną powierzchnię parkingu podziemnego.

7. Załączone oszacowanie wyceny otrzymane od Property Logic Valuers wymaga pewnych wyjaśnień;

- Na koniec ostatniego roku finansowego z końcem czerwca 2019 r., wartość naszych rzeczowych aktywów trwałych wynosiła 19 237 445 AUD.
- Firma Property Logic wyceniła przyszłą wartość naszych nowych pomieszczeń klubowych i parkingu (w tak zwanym stanie surowym) na 13 700 000 AUD.
- Oprócz wartości nowego klubu w tzw stanie surowym, Klub otrzyma od dewelopera 8 983 832 AUD w formie spłaty zadłużenia (4 657 027 AUD); gotówki; wyposażenia Klubu; 12-miesięcznych odsetek opłaconych przez Deicorp; opłat konsultantów wyznaczonych przez Klub; oraz uiszczenia opłat do rady miejskiej w trakcie budowy.
- Łączna wartość od dewelopera dla *Polish Club Limited*, złożona z nieruchomości i gotówki będącej składnikiem proponowanej inwestycji, wynosi 22 683 832 AUD, a nadwyżka kapitałowa wynosi 3 446 386 AUD ponad obecną wartość księgową Klubu.

Podsumowując, członkowie na otwartych forach dyskusyjnych byli informowani (w ciągu ostatnich 4 lat) o rosnącej potrzebie ostatecznej rozbudowy naszych nieruchomości. Dotyczy to zarówno nieruchomości przy 73 Norton St. jak i 75 Norton St. Decyzja o rekomendacji tego rozwiązania została podjęta przez zarząd po przeprowadzeniu otwartego i przejrzystego procesu oraz po rozważeniu różnych opcji.

W niedzielę 23 lutego o godz. 15:00 (tydzień przed Nadzwyczajnym Walnym Zebraniem) w audytorium Klubu odbędzie się zebranie informacyjne dla członków Klubu.

R. Borysiewicz

Prezes Polish Club Limited (dla i w imieniu Zarządu) 1 lutego 2020 r.