



Gdynia, 22.04.2009 r.

Szanowni Państwo, Akcjonariusze, Klienci i Partnerzy Biznesowi

W imieniu Zarządu Spółki Polnord SA przedstawiam Państwu Raport Roczny z działalności Spółki w 2008 roku.

Okres ubiegłego roku, a w szczególności czwartego kwartału 2008 r. to czas istotnych zawirowań na światowym rynku finansowym i gospodarczym. Sektor nieruchomości, tak zależny od przeżywającego najcięższe od lat chwile sektora bankowego, szczególnie ucierpiał w efekcie powyższych zdarzeń. Praktyczne zahamowanie akcji kredytowej banków, spadek popytu spowodowany obawami klientów o utratę pracy, istotna dalsza przecena rynkowej wartości aktywów deweloperskich, to tylko niektóre przykłady tych perturbacji.

Pomimo niespodziewanych zawirowań rynkowych, Polnord SA był w dużej mierze przygotowany na powyższe, negatywne zdarzenia. Stało się tak, gdyż jeszcze w pierwszej połowie ubiegłego roku podjęliśmy zdecydowane działania dostosowawcze. Polegały one między innymi na wstrzymaniu rozpoczynania realizacji nowych projektów mieszkaniowych, w danej lokalizacji, do momentu osiągnięcia odpowiednio wysokiego poziomu sprzedaży, w projektach znajdujących się na etapie budowy.

Podjęliśmy także decyzję o zrewidowaniu w dół cen sprzedaży w większości naszych projektów. Co jednak bardzo ważne, spadkom cen sprzedaży towarzyszyły zawsze równie istotne obniżki kosztów wytworzenia. Dominujący w Grupie Kapitałowej Polnord SA model prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, polegający na podzlecaniu określonych obszarów prac wykonawczych, małym i średnim przedsiębiorstwom budowlanym, pozwolił na osiągnięcie istotnych oszczędności kosztowych. Spółka spodziewa się, iż biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku budowlanym, w bieżącym roku Polnord SA zanotuje kolejne osiągnięcia w zakresie zarządzania kosztami.

W chwili obecnej, Grupa Kapitałowa Polnord SA posiada w swojej ofercie mieszkania położone w dziewięciu lokalizacjach na terenie Polski, tj. w Warszawie (3 lokalizacje), Trójmieście (4 lokalizacje), Olsztynie i Łodzi. Na terenie Federacji Rosyjskiej prowadzimy natomiast projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Nowosybirsku. Co warto podkreślić, w przypadku utrwalenia pozytywnych tendencji rynkowych, obserwowanych już w pierwszych czterech miesiącach bieżącego roku, Polnord SA, poprzez spółki celowe, jest w stanie uruchomić w szybkim tempie kolejne projekty, w ramach liczącego ok. 1 mln PUM, banku ziemi.

Ubiegły rok to również okres ostatnich przygotowań do rozpoczęcia fazy realizacyjnej pierwszego etapu projektu – Wilanów Office Park. Zawarcie w 2008 r. umów najmu, których przedmiotem jest ok. 24 tys. m<sup>2</sup> biur zlokalizowanych w tym projekcie, pozwoli w bieżącym roku na rozpoczęcie budowy pierwszych budynków.

Kolejne etapy tego, liczącego 140 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowych, projektu będą uruchamiane sukcesywnie, stosownie do tempa komercjalizacji kolejnych budynków.

Z uwagi na opisane wcześniej globalne perturbacje makroekonomiczne, Spółka w 2008 r. skoncentrowała swoją uwagę na zapewnieniu sobie wystarczającej płynności. Oprócz działań operacyjnych, podjętych na rynku mieszkaniowym i komercyjnym, mających na celu zmniejszenie do minimum ryzyka biznesowego, Polnord SA w istotny sposób ograniczył także zakupy nowych terenów inwestycyjnych.

Dzięki temu, w przekonaniu Zarządu, Polnord SA jest dobrze przygotowany, aby stawić czoła wyzwaniom rynkowym w 2009 r., tj. okresie, w którym, jak szacujemy, branża deweloperska może nadal znajdować się pod negatywną presją zdarzeń ogólnogospodarczych, w szczególności pochodzących z sektora bankowego.

Z drugiej jednak strony, Polnord SA traktuje obecną sytuację rynkową również jako strategiczną szansę do rozwoju. Bardzo atrakcyjne wyceny rynkowe aktywów deweloperskich, spodziewana koncentracja sektora, ponowne zainteresowanie banków finansowaniem hipotecznym, jak również środowisko niskich stóp procentowych oraz stopniowy powrót inwestorów na rynek kapitałowy, sprzyjać będą, jak głęboko wierzymy, skokowemu rozwojowi Polnord SA.

Z wyrazami szacunku,

Prezes Zarządu

Wojciech Ciurzyński