



Gdynia, dnia 20.03.2012 r.

Szanowni Państwo, Akcjonariusze, Klienci i Partnerzy Biznesowi,

W imieniu Zarządu Spółki Polnord SA mam przyjemność przedstawić Państwu Raport Roczny z działalności Polnord SA w 2011 r.

Miniony rok był dla Polnord SA i całej Grupy okresem wyłożonych wysiłków związanych z nieustannym dążeniem do dalszego umacniania pozycji rynkowej i wzrostu wartości Grupy Polnord dla wszystkich jej Akcjonariuszy, zarówno poprzez wykorzystywanie potencjału drzemącego w zasobach, którymi dysponuje Grupa, jak i poprzez ciągłą optymalizację efektywności jej struktury organizacyjnej.

Rynek mieszkaniowy, na którym działa Grupa, znajdował się w 2011 r. pod istotną presją czynników makroekonomicznych oraz nowych obostrzeń regulacyjnych. Zawirowania gospodarcze w Europie i obawy co do kierunków dalszych zmian w obrazie gospodarczym strefy euro i Polski zasadniczo nie sprzyjały podejmowaniu długoterminowych decyzji zakupowych przez klientów, jak również nie ośmielały sektora bankowego do bardziej zdecydowanych działań sprzedażowych w zakresie oferowanych kredytów hipotecznych. Dodatkowo okres minionych dwunastu miesięcy był czasem implementacji nowych zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego, mających bezpośredni wpływ na spadek realnej zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Do wprowadzonej jeszcze w 2010 r. Rekomendacji T (ograniczenie kredytowania w walutach obcych, ograniczenia łącznej wysokości rat kredytowych) dołączyła w roku ubiegłym pierwsza część zapisów rekomendacji S (część druga wejdzie w życie w roku bieżącym) wprowadzającej m.in. restrykcyjne zasady w zakresie określania zdolności kredytowej osób fizycznych. Pomimo tych wszystkich czynników, dzięki wyprzedzającym działaniom zaradczym podjętym przez Grupę, rok ubiegły należy uznać za zdecydowanie udany dla Grupy Polnord.

Już w pierwszych miesiącach ubiegłego roku, Zarząd Polnord, po gruntownej analizie ówczesnej sytuacji i perspektyw rynkowych, podjął decyzję o istotnym przeorientowaniu oferty mieszkaniowej Grupy w kierunku segmentu mieszkań popularnych: atrakcyjnych i dostępnych dla klienta posiadającego ograniczoną, w stosunku do lat poprzednich, zdolność kredytową. Na skutek zaoferowania przez Grupę Polnord mieszkań, których zarówno lokalizacja, struktura, jak i cena, dopasowane były do zmieniających się dynamicznie preferencji po stronie popytu, miniony rok udało się zamknąć rekordowym w historii Grupy wolumenem sprzedanych mieszkań. Dzięki sprzedaży blisko 1,1 tys. mieszkań (netto, po uwzględnieniu anulacji), co oznacza wzrost w stosunku do roku 2010 o ponad 40%, staliśmy się drugim pod względem wielkości sprzedaży deweloperem mieszkaniowym w Polsce spośród notowanych na GPW w Warszawie. Tak dobre wyniki sprzedaży, osiągnięte w niezbyt sprzyjającym otoczeniu makroekonomicznym, sektorowym i regulacyjnym, potwierdzają naszym zdaniem tezę o istnieniu strukturalnego, długoterminowego i istotnego ilościowo popytu na mieszkania popularne.

Naszym zadaniem na rok bieżący, jako ogólnopolskiego dewelopera, prowadzącego znaczące projekty deweloperskie w siedmiu miastach Polski, jest zatem dalsze uważne wstuchiwanie się w głos naszych klientów i przedstawianie im elastycznej oferty rynkowej, wpisującej się w możliwie pełny sposób w ich oczekiwania. Poprzedni rok wykazał, iż nie brakuje w Grupie Polnord unikalnych kompetencji, by sprostać temu niełatwemu zadaniu.

Miniony rok był także okresem ważnych wydarzeń w projektach z segmentu komercyjnego, którego ciągły rozwój jest jednym z najważniejszych elementów strategii Grupy Polnord. Dzięki nieustannej, wytężonej pracy całego naszego zespołu udało się nie tylko utrzymać, ale także znacznie zintensyfikować tempo komercjalizacji i budowy kolejnych projektów biurowych realizowanych w ramach kompleksu Wilanów Office Park. Jeszcze w pierwszej połowie 2011 roku zakończyliśmy z sukcesem budowę w pełni wynajętego budynku B-1 (7,3 tys. m kw. powierzchni pod wynajem), by niemal w tym samym momencie rozpocząć budowę prawie całkowicie już wynajętego budynku B-3 (9,4 tys. m kw. powierzchni pod wynajem). Obecnie więc, Wilanów Office Park to kompleks biurowy o łącznej wybudowanej powierzchni użytkowej równej blisko 40 tys. m kw., który wpisał się na stałe w krajobraz wysokiej jakości nieruchomości komercyjnych Warszawy. Jestem przekonany, iż, mając na uwadze wciąż istotny potencjał rozwojowy tej lokalizacji (realizacja kolejnych budynków w ramach tego projektu to skala ponad 100 tys. m kw. powierzchni użytkowej), Wilanów Office Park będzie, w roku bieżącym i w kolejnych latach, jednym z głównych projektów wpływających znacząco pozytywnie na wyniki ekonomiczne Grupy Polnord oraz na jej wycenę rynkową.

Planujemy także, iż bieżący rok, będzie okresem zwieńczenia intensywnej pracy specjalistów z Grupy Polnord i Globe Trade Centre SA, jaka miała miejsce w 2011 roku, zmierzającej do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę Centrum Handlowego w Wilanowie. Jesteśmy przekonani, że ta tak wyczekiwana przez mieszkańców Wilanowa inwestycja, będąca zarazem najbardziej doniosłym przedsięwzięciem w zakresie komercyjnych powierzchni handlowych w Warszawie, stanie się kolejną wizytówką najwyższych kompetencji Grupy Polnord oraz znajdzie swe odzwierciedlenie w zyskach finansowych Grupy w kolejnych okresach.

Pozytywny wpływ na pozycję gotówkową i wynik finansowy Polnord SA, a tym samym Grupy w 2011 roku miała sprzedaż do instytucji bankowej wierzytelności z tytułu odszkodowania za przejęcie nieruchomości drogowych w ramach inwestycji na terenach Wilanowa. Opierając się na już wydanych, korzystnych rozstrzygnięciach sądowych w tej sprawie, Grupa Polnord w minionym roku podjęła działania zmierzające do uzyskania następnych, należnych jej, wysokich odszkodowań – zarówno z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w Wilanowie, jak również z tytułu przejęcia przez właściwe przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne sieci infrastruktury znajdującej się na terenie Wilanowa. Wyrażamy zadowolenie z faktu, iż wieloletnie starania Grupy Polnord o należne jej kwoty znalazły swoje odzwierciedlenie, w realnych przepływach gotówkowych dla Grupy już w 2011 roku i zapewniamy o bardzo dużym znaczeniu, jakie Zarząd przykładą do sprawy odzyskania całości należnych Grupie odszkodowań w jak najkrótszym okresie czasu.

W roku 2012 Grupa Polnord wchodzi jako kluczowy uczestnik rynku deweloperskiego w Polsce. Proszę przyjąć zapewnienie, iż jako Zarząd, wraz z wszystkimi współpracownikami, dokładamy najwyższych starań, aby Grupa Polnord, z jej doświadczeniem, unikalnymi kompetencjami, potencjałem posiadanej bazy zasobów oraz bezpieczną i stabilną strukturą finansową, dzień po dniu wzmacniała swoją pozycję rynkową oraz powiększała swoją wartość w interesie wszystkich jej Akcjonariuszy.

Z wyrazami szacunku,

Bartosz Puzdrowski

Prezes Zarządu Polnord SA