



Gdynia, dnia 21.03.2013 r.

Szanowni Państwo,

W imieniu własnym oraz Zarządu Polnord SA przedstawiam Raport Roczny Polnord SA za rok 2012. Dokument ten kieruję do naszych akcjonariuszy, obligatariuszy, uczestników rynku kapitałowego oraz pozostałych interesariuszy i klientów.

Rok 2012 był dla Polnord rokiem znaczących zmian oraz nowych wyzwań.

Podobnie jak inne firmy deweloperskie, działaliśmy w pogarszających się warunkach ekonomicznych, które niekorzystnie wpływały na rynek nieruchomości, również mieszkaniowych. Rok 2012 przyniósł dalszy spadek cen w branży, a także spadek popytu na nieruchomości mieszkaniowe wskutek pogarszających się warunków gospodarczych, co za tym idzie rosnącego bezrobocia oraz istotnego zmniejszenia zdolności kredytowej potencjalnych klientów. Źródłem satysfakcji jest dla Polnord fakt, że w tym wymagającym i konkurencyjnym otoczeniu biznesowym utrzymaliśmy się w ścisłej czołówce polskich deweloperów. Sprzedaż na poziomie 906 mieszkań, w 2012 roku, po uwzględnieniu rezygnacji, zapewniła Grupie Kapitałowej Polnord trzeci wynik na rynku. Dobrą pozycję zawdzięczamy wieloletniemu doświadczeniu, zespołowi najlepszych specjalistów oraz umiejętności dostrzeżenia i wyjścia naprzeciw zmieniającym się oczekiwaniom rynku, potrzebom i możliwościom klientów.

Pod koniec ubiegłego roku Zarząd Polnord, w nowym już składzie, dokonał gruntownej analizy i modyfikacji długoterminowej strategii Grupy. Najważniejszymi celami przyjętej strategii jest dążenie do umocnienia pozycji Spółki na rynku oraz wzrostu wartości dla naszych akcjonariuszy. Wierzę, że przyjęte w 2012 roku założenia strategii pozwolą nam osiągnąć główne cele.

Po analizie sytuacji rynkowej Spółka zdecydowała, że przede wszystkim będzie koncentrować wysiłki w segmencie mieszkaniowym, który zna najlepiej i który pozwala w niedługim horyzoncie czasowym pewniej osiągnąć dobre wyniki finansowe. W centrum naszej uwagi znajduje się, cieszące się rosnącym zainteresowaniem, budownictwo popularne, wpisujące się w wymagania klientów ograniczonych niewysoką zdolnością kredytową, ale również cechujące się bardziej dynamiczną sprzedażą oraz szybszym zwrotem zainwestowanego kapitału. Właśnie z myślą o projektach z segmentu popularnego nabyliśmy grunty w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach w Trójmieście i okolicach Warszawy, które umożliwią zachowanie znacznej marży przy jednoczesnym dopasowaniu oferty do oczekiwań rynku.

Grupa angażuje się w również w projekty z segmentu średniego, gdyż stoi na stanowisku, iż zdywersyfikowana oferta mieszkaniowa jest czynnikiem zmniejszającym ryzyko w niepewnym otoczeniu gospodarczym i regulacyjnym. W 2012 roku rozpoczęliśmy realizację dwóch etapów nowej inwestycji Śródmieście Wilanów w ramach naszego flagowego projektu Miasteczko Wilanów. Ponadto, sukcesem zostały zakończone negocjacje z Grupą Waryński, z którą Polnord rozpocznie w bieżącym roku realizację dużego projektu w Warszawie. Prowadzone są także rozmowy w zakresie projektu Port Praski, który byłby

w swojej skali i charakterze podobny do Miasteczka Wilanów. Nowe projekty w połączeniu z ogromnym bankiem ziemi posiadanym przez Spółkę stanowią o dużym i perspektywicznym potencjale rozwoju Spółki Polnord.

W 2012 roku kontynuowaliśmy, rozpoczęte przez poprzedni skład Zarządu, działania zmierzające do optymalizacji efektywności struktury organizacyjnej i kosztowej Grupy oraz obniżenia zadłużenia. Również w bieżącym roku będziemy intensywnie kontynuować ten proces. Efekty naszych wysiłków widoczne są w systematycznym spadku kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży liczonych kwartał do kwartału. W celu dalszego, istotnego ograniczenia kosztów prowadzimy działania zmierzające do upłynnienia aktywów, które nie wpisują się w działalność podstawową Spółki oraz przyjętą strategię. Ważnym elementem pozytywnie wpływającym na wynik finansowy oraz pozycję gotówkową jest konsekwentne dochodzenie należnych Spółce odszkodowań od Miasta Stołecznego Warszawy za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych oraz z tytułu przejęcia przez odpowiednie przedsiębiorstwo infrastruktury wybudowanej na terenie warszawskiego Miasteczka Wilanów.

Korzystając z okazji, chciałbym podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom Polnord, których zaangażowanie i profesjonalizm umożliwiły osiągnięcie dobrych wyników w minionym roku. Dziękuję również naszym akcjonariuszom, obligatariuszom i partnerom biznesowym za okazane zaufanie i życzę równie owocnej współpracy w bieżącym roku. Proszę przyjąć zapewnienie, że dokończymy wszelkich starań, w celu dalszego budowania pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz maksymalizacji wartości Spółki w interesie jej akcjonariuszy.

Z wyrazami szacunku,

Piotr Wesołowski

Prezes Zarządu Polnord SA