



Gdynia, 25.04.2008 r.

Szanowni Państwo, Akcjonariusze, Klienci i Partnerzy Biznesowi

W imieniu Zarządu Spółki POLNORD SA przedstawiam Państwu Raport Roczny z działalności w 2007 roku.

Miniony rok był udanym okresem dalszego umacniania się pozycji Spółki na rynku deweloperskim.

Poprzez liczne akwizycje gruntów, przeprowadzone w tym okresie oraz dynamiczną pracę nad poszczególnymi projektami deweloperskimi, POLNORD SA stworzył solidne fundamenty długoterminowego wzrostu wartości całej Spółki.

Pragnę przypomnieć, że dzisiejszy POLNORD SA to podmiot prowadzący swoją działalność deweloperską w siedmiu miastach w Polsce i dwóch miastach w Federacji Rosyjskiej. Posiadamy największy i najbardziej zdywersyfikowany geograficznie bank ziemi, o potencjale wykonawczym około 1,4 mln m.kw. powierzchni użytkowej projektów, pozwalający ze spokojem planować wyniki finansowe Spółki w najbliższych kilku latach.

Poprzez zbycie w pierwszym kwartale 2007 roku na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua SA działalności wykonawczej, prowadzonej w poprzednich latach przez naszą Spółkę, wykazaliśmy nie tylko pokaźny zysk netto, ale przede wszystkim wzmocniliśmy się kapitałowo.

Dodatkowo, pozyskanie na atrakcyjnych warunkach cenowych, w zamian za wyemitowane akcje, ponad 90 ha gruntu zlokalizowanego w Wilanowie, pozwoliło Spółce zwiększyć swoje kapitały własne, osiągające w chwili obecnej 800 mln zł. Tak wysoka wartość kapitałów, w połączeniu ze stosunkowo niskim poziomem zadłużenia, stwarza bezpieczną strukturę kapitałową, pozwalającą w sposób płynny finansować rozwój Spółki z kapitałów pochodzących z finansowania dłużnego.

Ubiegły rok to także okres schłodzenia popytu na rynku mieszkaniowym. Po boomie popytowym w okresie 2006 – I poł. 2007, rynek znalazł się w fazie lekkiego odreagowania. Zdaniem Spółki, czynniki natury makroekonomicznej przemawiają jednoznacznie za tezą, iż schłodzenie to ma charakter przejściowy i jeszcze w tym roku będziemy mieli do czynienia z początkiem stabilnego wzrostowego trendu na tym rynku, który utrzyma się w najbliższych pięciu latach. Pomimo tego przekonania, Spółka zmodyfikowała swoją strategię w taki sposób, aby zminimalizować potencjalnie negatywne skutki tych zawirowań rynkowych.

Modyfikacja ta polegała na przyspieszeniu realizacji projektów komercyjnych, takich jak Park Technologiczny i Centrum Handlowe w Wilanowie oraz Hotel przy ul. Haffnera w Sopocie. Zintensyfikowano także pracę na sześciu projektach realizowanych przez Spółkę na terenie

Federacji Rosyjskiej, tj. w Nowosybirsku i Saratowie. Jako Zarząd Spółki zrobimy wszystko, aby powyższe działania znalazły swoje pozytywne odzwierciedlenie w wynikach finansowych Spółki za 2008 rok.

W ostatnich dniach PRI Pol-Aqua SA podała informację dotyczącą możliwego zakupu 20% akcji naszej Spółki oraz planowanego zamiaru połączenia obu podmiotów. Zarząd POLNORD SA, dostrzega wiele synergii biznesowych pomiędzy obiema Spółkami. Transakcja ta może być sukcesem dla Akcjonariuszy obu firm, zwłaszcza iż połączenie obu Spółek byłoby krokiem w stronę stworzenia silnej, polskiej grupy kapitałowej, zdolnej do wykorzystania boomu w zakresie inwestycji deweloperskich i infrastrukturalnych.

Proszę przyjąć zapewnienie, iż zarówno w obszarze działalności operacyjnej Spółki jak i w działaniach związanych z procesem ewentualnej fuzji, dbałość o wzrost wartości POLNORD SA, a więc o interesy wszystkich naszych Akcjonariuszy, jest dla Spółki podstawowym i jedynym kryterium warunkującym decyzje biznesowe podejmowane każdego dnia.

Z wyrazami szacunku,

Prezes Zarządu

Wojciech Ciurzyński