

Aktualizacja strategii rozwoju dla PÓŁNOC Nieruchomości S.A.

- I. Zarząd Północ Nieruchomości S.A. (Spółka) postanowił dostosować i zweryfikować dotychczasową strategię rozwoju do aktualnej sytuacji rynkowej i warunków ekonomicznych. Sytuacja na rynku nieruchomości spowodowała znaczny spadek strony popytowej co może się przełożyć na słabsze wyniki Spółki.

II. Strategia działalności Spółki zakłada:

1. Zarząd Spółki planuje zintensyfikowanie działań mających na celu rozwój sieci głównie poprzez franchising czyli sprzedaż licencji na prowadzenie własnego biura nieruchomości pod marką „Biuro Nieruchomości PÓŁNOC”. Sprzedaż licencji będzie się odbywała nie tylko, tak jak dotychczas w miastach średniej wielkości, a zwłaszcza powyżej min. 30 tys. mieszkańców, ale również, w celu przyspieszenia rozwoju sieci biur PÓŁNOC w największych miastach Polski. Umożliwienie kupna licencji w dużych ośrodkach miejskich przyczyni się do zwiększenia ilości placówek w całej Polsce. Sprzedaż licencji w większych ośrodkach miejskich będzie skierowana w dużej mierze do Przedsiębiorców którzy docelowo planują otworzyć więcej niż jeden punkt. Licencja będzie tak jak dotychczas obejmować kilka dziedzin z których Partner może czerpać dochody:

- pośrednictwo nieruchomości
- wyceny i szacowanie nieruchomości
- pośrednictwo kredytowe i pożyczki hipoteczne na zakup nieruchomości
- zarządzanie nieruchomościami
- oraz docelowo certyfikaty energetyczne (planowane od 01.01.2009r.)

Koszty nabycia licencji będą uzależnione od wielkości regionu, który będzie ona obejmowała, a późniejsze opłaty, będą ustalone na poziomie od 4-8% przychodów plus stała opłata na marketing. W pierwszym miesiącu Partner będzie zwolniony z opłaty stałej.

Jako alternatywny wobec otwierania franczyzowych placówek, Zarząd Spółki rozważa nadal przejęcia innych podmiotów z branży pośrednictwa w obrocie nieruchomościami np. poprzez emisje celowe akcji, co pozwoli na szybszą konsolidację rynku biur nieruchomości w Polsce, jednak głównie tych, które będą działać w oparciu o system franczyzowy.

Zarząd szacuje, że łączna ilość ośrodków powyżej 30 tys. mieszkańców, w których mogłaby istnieć placówka biura PÓŁNOC, wynosi ok. 150. Ilość nie uwzględnia większej ilości placówek w ramach większego ośrodka miejskiego.

Na dalszy rozwój sieci biur nieruchomości Zarząd szacuje przeznaczyć kwotę ok. 1 mln zł co oznacza przesunięcie względem celów emisji opisanych w prospekcie kwoty ok. 5 mln zł na cele opisane w pkt 3.

2. Ponadto w ramach optymalizacji kosztów planuje się:
 - reorganizację istniejących placówek,
 - restrukturyzację kosztów funkcjonowania placówek oraz kosztów ogólnego zarządu.

3. Poszukiwanie nowych rozwiązań mogących wpłynąć na zwiększanie wartości Spółki m.in.:

- budowa działu inwestycji do natychmiastowego odkupu nieruchomości,
- inwestycje o charakterze krótko- i długoterminowym w nieruchomości (mieszkania, domy, grunty, nieruchomości komercyjne),
- zakup udziałów w innych podmiotach posiadających atrakcyjne nieruchomości w swoim portfelu,
- inwestycje w grunty, w celu zwiększenia ich wartości poprzez uzyskanie warunków zabudowy lub pozwolenia na budowę a następnie ich sprzedaż
- inwestycje w nieruchomości, następnie zmiana ich sposobu przeznaczenia i ich dalsza odsprzedaż
- zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem
- działanie na zlecenie klienta dotyczące zakupu nieruchomości
- doradztwo ds. rynku nieruchomości (analizy , raporty dla klientów indywidualnych i dla mediów)

Na powyższy cel opisany w pkt. 3 zostanie przeznaczone w początkowej fazie ok. 5 mln zł środków przesuniętych z puli przeznaczonej na rozwój sieci biur. W miarę potrzeby Spółka będzie dodatkowo posiłkować się środkami pochodzącymi z zewnętrznego finansowania typu kredyty, pożyczki, emisje obligacji itp.

III. Zarząd wprowadzając dział inwestycyjny zmierza w kierunku dywersyfikacji przychodów. Przy założeniu inwestowania środków w nieruchomości Zarząd szacuje uzyskiwanie marż średnich min. 20-30%. Jednocześnie Zarząd szacuje, że wprowadzana nowa strategia rozwoju ze względu na wydłużony proces inwestycyjny w branży nieruchomości przyniesie widoczne efekty w 2009 r.

Prezes Zarządu Piotr Sumara

Wiceprezes Zarządu Konrad Sumara

Członek Zarządu Magdalena Sumara