

GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Bydgoszcz, 20 marca 2015 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

jako Zarząd Grupy Kapitałowej IMMOBILE mamy przyjemność przedstawić Państwu Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok 2014.

Taki list, pisany raz w roku, wymaga zawsze przeczytania listu z roku poprzedniego. Jest nam zatem niezmiernie miło, że zarówno nasze oceny z listu do Akcjonariuszy dotyczące roku 2013, jak i przewidywania na rok 2014 znalazły swoje odzwierciedlenie w rzeczywistości. Rok 2014 dla Grupy Kapitałowej IMMOBILE był rokiem znacząco lepszym od poprzedniego w zakresie zarówno przychodów, jak i kosztów oraz bezapelacyjnie lepszym w zakresie pracy nad rozwojem Grupy. Po okresie długotrwałej reorganizacji naszej grupy oraz po wdrożeniu innowacyjnego schematu zarządzania, w roku 2014 staliśmy się uporządkowanym zespołem dobrze zarządzanych spółek operacyjnych. Najlepszym tego odzwierciedleniem jest wzrost przychodów w każdym z segmentów naszej działalności. Te starania docenili przede wszystkim klienci zwiększając zakupy w naszych spółkach zależnych. Zważywszy na fakt, że w segmentach, w których działamy, nie nastąpiła poprawa koniunktury, a nawet, jak w segmencie przemysłowym, obserwujemy jej pogorszenie, to nasze osiągnięcia postrzegamy jako szczególnie cenne. Zatem: co było u nas słychać w roku 2014 i co będzie słychać w roku 2015?

Segment hotelowy

W roku 2014 na uwagę zasługuje fakt, że zgodnie z zapowiedzią uruchomiliśmy obiekt czterogwiazdkowy w Inowrocławiu. Hotel ten w roku 2014 wykonał zaplanowany wynik. Pozostałe obiekty również zrealizowały postawione cele. Jedynie hotel w Chorzowie pracował nieco poniżej naszych oczekiwań. Zakładamy jednak, że praca wykonana w ubiegłym roku na froncie marketingowym przyniesie dobre efekty. Poszukiwania nowych obiektów hotelowych w roku 2014 zaowocowały zawarciem przez spółkę FOCUS Hotels Sp. z o.o. umowy najmu hotelu o wielkości 132 pokoi położonego w Gdańsku. Zgodnie z zawartą umową wynajmujący przygotuje dla nas obiekt w pierwszym kwartale 2016. Cieszy nas ta umowa ponieważ na rynku trójmiejskim czujemy się świetnie. Prowadzimy szereg rozmów z potencjalnymi wynajmującymi i wierzymy, że zakończą się co najmniej jeszcze jednym otwarciem hotelu w tym roku. Obecnie główną część naszej energii kierujemy zatem na powiększanie ilości pokoi oraz na nowe pomysły związane z rozwojem gastronomii w obiektach, w których posiadamy restauracje. Głównym naszym celem rozwijania przychodów poza hotelami jest optymalne wykorzystanie posiadanych obiektów oraz umiejętności zespołu.



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

Segment przemysłowy

Zgodnie z przewidywaniami nasi klienci doceniają nasze starania związane ze zmianami, które przeprowadziliśmy w spółkach MAKRUM Project Management Sp. z o.o. i MAKRUM Sp. z o.o. Z rzeczy wartych podkreślenia, które wydarzyły się w roku 2014, na pewno należy wymienić uruchomienie produkcji spawalniczej w wynajmowanych przez nas obiektach w Paterku oraz przeprowadzenie kilku projektów testowych w obiektach Stoczni Szczecińskiej Nova. Nasza mapa potencjału produkcyjnego oprócz kadry spółki MAKRUM Project Management Sp. z o.o. w Bydgoszczy i dobrze radzącego sobie biura w Koninie oraz fabryki w Bydgoszczy, wzbogaciła się o kolejne dwa silne ośrodki. Sporo energii, czyli kosztów, poświęciliśmy również na budowę zespołu projektowego, którego głównym celem jest rozwijanie nowych produktów oraz udoskonalanie naszych historycznych produktów, takich np. jak młyny. Spodziewamy się, że uda nam się zaskoczyć rynek w roku 2015 nowymi produktami, nad którymi pracujemy już ponad rok. Na połowę tego roku przygotowujemy premierę naszej nowej linii produktowej wierząc, że wpłynie ona nie tylko na przychody roku bieżącego, ale istotnie też na lata przyszłe. W najbliższym czasie zintensyfikujemy również nasze działania związane z potencjalnymi przejęciami w segmencie przemysłowym. Wyrażamy przekonanie, że jesteśmy gotowi do tego operacyjnie, a prace prowadzone nad uwolnieniem (pozyskaniem) kapitału pod takowe przejęcie powinny spowodować, że te możliwości staną się realne w trzecim lub czwartym kwartale tego roku.

Segment developerski i nieruchomościowy

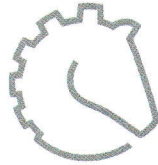
Platanowy Park

Niestety nic, co zrobiliśmy w roku 2014 nie ma odzwierciedlenia w wynikach omawianego roku. Dzieje się tak za sprawą faktu, iż możliwość rozpoznania przychodów i kosztów nabędziemy w dacie finalnego przeniesienia własności budowanych lokali. Ponieważ zarówno budowa, jak i zawieranie umów postępują zgodnie z oczekiwaniami, przychodów tych spodziewamy się w IV kwartale obecnego roku. W połowie 2014 roku rozpoczęliśmy budowę 144 lokali mieszkalnych na terenie nieużywanym przez makrumowską fabrykę na Osiedlu Leśnym w Bydgoszczy. Zamierzamy w połowie tego roku rozpocząć kolejną inwestycję o podobnej do realizowanej obecnie wielkości. Będzie to kolejny etap budowy osiedla obejmujący cały teren pofabryczny. Jesteśmy przekonani, że segment developerski trwale za sprawą spółek z grupy CDI Konsultanci Budowlani będzie powiększał nasze przychody.

Gwoli wyjaśnienia kwestii samej fabryki możemy poinformować, iż przed kilkoma dniami przedstawiliśmy koncepcję architektoniczną, którą zamierzamy realizować w następnych latach. Pozwala ona na przeprowadzenie obiektu fabryki w roku 2017 bez zakłócania cyklu produkcyjnego.

Inwestycja Plac Kościeleckich w Bydgoszczy

W roku 2014 otrzymaliśmy pozwolenie na budowę budynku usługowo handlowego o całkowitej powierzchni najmu 8.846 m². Obecnie jesteśmy w finalnej fazie negocjacji z wykonawcami robot budowlanych oraz z bankami zainteresowanymi finansowaniem inwestycji. Prowadzimy również



GRUPA KAPITAŁOWA
IMMOBILE

rozmowy z najemcami. Zakładamy, że roboty budowlane rozpoczną się najpóźniej w maju tego roku. Specyfika tej inwestycji pozwala nam przypuszczać, że będzie ona miała pozytywny wpływ na przychody z tego segmentu w roku bieżącym.

Stocznia Pomerania

Restrukturyzacja prowadzona do końca 2013 roku zaowocowała świetnym wynikiem w roku ubiegłym. Nadal prowadzimy prace związane z komercjalizacją obiektu oraz z remontem niewynajmowanej powierzchni. Zakładamy, że w roku 2015 uda nam się podnieść o około 20% wskaźnik obłożenia, który na koniec 2014 roku wyniósł 60%.

Pozostałe nasze nieruchomości nie zanotowały znaczących zdarzeń zarówno pozytywnych, jak i negatywnych wartych odnotowania.

Segment handlu detalicznego

To nasza nowość roku 2014. Powołana do życia spółka Attila Sp. z o.o. nie miała co prawda istotnego wpływu na wynik roku 2014 ale jej działalność pochłonęła w tamtym roku sporo energii. Spółka, wykorzystując potencjał Grupy, rozwija pod marką "EKOzakupy.pl" handel produktami ekologicznymi. W IV kwartale ubiegłego roku uruchomiła 3 sklepy stacjonarne: dwa w Bydgoszczy oraz jeden pod Poznaniem. Obecnie operuje już w pięciu sklepach stacjonarnych oraz w sklepie internetowym. Wpływ spółki na wyniki będzie rósł wraz z rozwojem sieci. Obserwując rozwój sprzedaży eko w Europie wierzymy, że inwestujemy w perspektywiczny rynek.

Drodzy Państwo, zatem jak można zauważyć: rozwijamy się. Wraz z władzami naszych spółek dokładamy starań, aby zapewnić stabilny wzrost wartości Grupy m.in. poprzez innowacyjność, stały wzrost efektywności działań oraz poszerzanie skali prowadzonej działalności z jednoczesną jej dywersyfikacją. Wysiłki podjęte w ostatnich latach pozwalają z optymizmem spoglądać w przyszłość. Nie byłoby to możliwe bez wkładu włożonego przez wszystkich członków naszej Grupy. Dziękujemy zatem Członkom zarządów naszych spółek, Pracownikom oraz Członkom Rady Nadzorczej za udaną współpracę.

Wiceprezes Zarządu

(-) Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu

(-) Rafał Jerzy