



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

Bydgoszcz, 28 kwietnia 2017 roku

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

mamy przyjemność przedstawić Państwu Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe spółki Grupa Kapitałowej IMMOBILE S.A. oraz Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej IMMOBILE za rok 2016.

Rok 2016 w działalności spółek Grupy Kapitałowej IMMOBILE był przełomowy. Po raz pierwszy w naszej blisko 150-letniej historii dokonaliśmy przejęcia spółki notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W następstwie ponad rocznej pracy doprowadziliśmy do przejęcia kontroli nad spółką PROJPRZEM S.A., które miało miejsce w dniu 29 listopada 2016 roku. W sprawozdaniu, które niniejszym przekazujemy, zobaczycie Państwo zatem efekt przejęcia ograniczony do zmiany sposobu prezentacji PROJPRZEM S.A. w sprawozdaniu Grupy Kapitałowej IMMOBILE. Mianowicie: wycena akcji, którą widzieliście Państwo w poszczególnych sprawozdaniach kwartalnych, zamieni się na pełną konsolidację w zakresie ostatniego miesiąca 2016 roku. W dniu publikacji Jednostkowego i Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2016 mija pięć miesięcy od daty przejęcia kontroli przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. nad spółką PROJPRZEM S.A. Z perspektywy tego czasu możemy powiedzieć, że podjęcie decyzji o przejęciu było niezwykle korzystne dla Państwa jako akcjonariuszy spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., a po wprowadzeniu zmian w sposobie zarządzania spółką PROJPRZEM S.A., analogicznego do działającego we wszystkich spółkach zależnych Grupy Kapitałowej IMMOBILE, będzie także korzystne dla akcjonariuszy PROJPRZEM S.A.

Kolejnym milowym krokiem w życiu naszej Grupy było zdarzenie, którego pierwsze efekty zobaczycie Państwo w sprawozdaniach za rok 2017, ponieważ wystąpiło po dniu bilansowym. W pierwszym kwartale tego roku zakupiliśmy nieruchomości oraz 100% udziałów w spółce prowadzącej jeden z najbardziej znanych obiektów w Bydgoszczy, posiadający blisko 200-letnią tradycję Hotel Pod Orłem.

Jak Państwo widziecie, Grupa Kapitałowa IMMOBILE w roku 2016 urosła w znaczący sposób, a wdrożona przez nas strategia budowy wartości kluczowych spółek w poszczególnych segmentach nabiera kształtu i formy, do której od dawna zmierzamy. Poniżej przedstawiamy Państwu w skrócony sposób informacje o wiodących spółkach - segmentach, które budują wartość Grupy Kapitałowej IMMOBILE.





GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

### **PROJPRZEM S.A. - Segment Przemysłowy**

Jak wspominaliśmy, przejęcie spółki PROJPRZEM S.A. odbyło się w końcu roku 2016. Niezwłocznie po przejęciu kontroli przystąpiliśmy do głębokiej restrukturyzacji w administracji spółki PROJPRZEM S.A. oraz jej spółki zależnej Promstahl Polska Sp. z o.o. Istotnym zdarzeniem dla spółki PROJPRZEM S.A., które wystąpiło po dacie bilansowej, był zakup od Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. udziałów w spółce MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Transakcja ta poszerza horyzonty produktowe Grupy Kapitałowej PROJPRZEM oraz pozwala spółce PROJPRZEM S.A. na pozyskanie kadry doświadczonej w restrukturyzacji podmiotów przemysłowych i prowadzeniu skomplikowanych projektów przemysłowych. W pierwszym kwartale bieżącego roku Pan Piotr Szczeblewski oraz Pan Dariusz Szczechowski zostali wybrani do Zarządu spółki PROJPRZEM S.A. Obaj Panowie związani są z Grupą Kapitałową IMMOBILE od wielu lat i skutecznie przeprowadzili proces restrukturyzacji segmentu przemysłowego w naszej Grupie. Jesteśmy przekonani, że wykorzystają zdobyte w MAKRUM Project Management Sp. z o.o. doświadczenie na polu restrukturyzacji, co pozwoli na osiąganie dobrych wyników spółki PROJPRZEM S.A.

Grupa Kapitałowa PROJPRZEM staje się zatem grupą przemysłowo-budowlaną. Obecny Zarząd prowadzi, zapoczątkowaną po przejęciu przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., reaktywację segmentu budownictwa w nowo utworzonej spółce PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. Jesteśmy przekonani, że pomimo złych zeszłorocznych wyników Grupy Kapitałowej PROJPRZEM uda się, prowadząc restrukturyzację, osiągnąć znaczący wzrost przychodów przy spadku kosztów.

Jako akcjonariusz posiadający pakiet kontrolny wierzymy, że rozwój Grupy Kapitałowej PROJPRZEM we wszystkich segmentach działalności, tj.:

- produkcji i sprzedaży systemów przeładunkowych pod marką PROM,
  - produkcji i montażu konstrukcji stalowych,
  - produkcji maszyn dla przemysłu ciężkiego pod marką MAKRUM,
  - produkcji systemów parkingowych,
  - generalnym wykonawstwie w budownictwie przemysłowym,
- pozwoli na podwojenie osiągniętych przez Grupę Kapitałową PROJPRZEM przychodów lub przynajmniej przekroczenie 200 milionów złotych sprzedaży.

### **FOCUS Hotels S.A. - Segment Hotelowy**

Rok 2016 był również dobrym rokiem dla FOCUS Hotels S.A. Strategia spółki polegająca na poszerzaniu ilości oferowanych pokoi w oparciu o wynajmowane nieruchomości okazała się skuteczna, czego miarą jest zawieranie nowych umów najmu na obiekty hotelowe. Działania Pana Pawła Mirskiego i Pana Łukasza Płoszyńskiego, będących od lat Zarządem kontrolowanej przez nas spółki, oraz Ich współpracowników jest widoczny w sprawozdaniu, które niniejszym Państwu przekazujemy, a wyraża się chociażby wzrostem przychodów.



GRUPA KAPITAŁOWA  
**IMMOBILE**

Na koniec okresu sprawozdawczego spółka operowała w siedmiu obiektach:

- Bydgoszcz, ul. Modrzewiowa \*\* (36 pokoi),
- Gdańsk, ul. Elbląska \*\*\* (99),
- Szczecin, ul. Małopolska \*\*\* (119),
- Łódź, ul. Łąkowa \*\*\* (110),
- Chorzów, ul. Armii Krajowej \*\*\* (137),
- Inowrocław, ul. Solankowa \*\*\*\* (34),
- Gdańsk, City Center \*\*\*\* (122),

co daje łącznie 657 pokoi. W pierwszym kwartale tego roku do grona wymienionych dołączył Hotel Pod Orłem\*\*\*\* (75). Na dzień powstania tego listu FOCUS Hotels S.A. miała zawarte umowy na wynajęcie po wybudowaniu hoteli w następujących lokalizacjach:

- Sopot, ul. 1 Maja \*\*\* (70),
- Lublin, ul. Podzamcze \*\*\*\* (76),
- Białystok, ul. Lipowa \*\*\*\* (91),
- Warszawa, ul. Woronicza \*\*\*\* (238).

Łączna wielkość sieci hoteli funkcjonujących i budowanych mierzona ilością pokoi, po otwarciu wyżej wymienionych, będzie wynosiła 1207 pokoi. Jak widać, ubiegły rok, oprócz satysfakcjonujących nas wyników, przyniósł nam umowy najmu co najmniej podwajające w przyszłości przychody.

Nadal nieprzerwanie trwają prace nad ekspansją sieci do miast w Polsce, w których kontrolowana przez nas spółka jeszcze nie posiada swoich obiektów, czyli do Poznania, Wrocławia, Krakowa i innych miast o ilości mieszkańców powyżej 150 tys. Mamy nadzieję, że FOCUS Hotels S.A. w roku 2017 przekroczy granice Polski i uruchomi co najmniej jeden obiekt w jednej z europejskich stolic.

### **CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. - Segment Deweloperski**

Rok 2016 był kontynuacją sprzedaży mieszkań etapu "0" osiedla Platanowy Park w Bydgoszczy. Na dzień zamknięcia sprawozdania bez mała wszystkie jednostki mieszkaniowe w tym etapie zostały sprzedane. Spółki z Grupy Kapitałowej IMMOBILE pracujące w segmencie deweloperskim, zarządzane przez naszych wieloletnich współpracowników Pana Jacka Kazubowskiego i Pana Andrzeja Witkowskiego, realizowały kolejny ("1") etap osiedla Platanowy Park. Na dzień dzisiejszy zarówno postęp prac na budowie, jak i tempo sprzedaży pozwalają nam przypuszczać, że przychody ze sprzedaży rozpoznamy w sprawozdaniu za rok 2017. Zakładamy również, że zachęteni ilością zawartych umów deweloperskich w budowanym etapie rozpoczniemy kolejny etap ("2") budowy liczący 195 mieszkań.

Bez większych przeszkód postępuje projekt budynku biurowego IMMOBILE K-3 przy Placu Kościeleckich w Bydgoszczy, zarówno w aspektach budowlanych jak i komercjalizacji. Zakładamy zakończenie budowy na pierwszy kwartał 2018 roku.



Spółka prowadzi również intensywne prace przy uruchomieniu kolejnych inwestycji deweloperskich.

### **Spółki Nieruchomościowe**

W roku 2016 portfel nieruchomości, będących własnością kontrolowanych przez Grupa Kapitałowa IMMOBILE podmiotów, powiększył się o nieruchomości spółki PROJPRZEM S.A. - do istotnych możemy zaliczyć:

- obiekt biurowy przy ul. Bernardyńskiej w Bydgoszcy,
- działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni ponad 5ha przy ul. Akademickiej w Bydgoszcy,
- obiekty przemysłowe w Sępólnie Krajeńskim (Zakład konstrukcji stalowych),
- obiekty przemysłowe w Koronowie (Zakład produkcji przeładunków).

W roku 2017, jak już wspominaliśmy, portfel naszych nieruchomości zasilił Hotel pod Orłem.

Drodzy Akcjonariusze, jak Państwo widzicie, większość istotnych dla nas zdarzeń wystąpiła w końcu 2016 lub na początku 2017 roku. Mamy nadzieję, że znaczący wzrost przychodów oraz polepszenie wyników osiąganych na wszelkich polach prowadzonej przez nas działalności doprowadzi, poprzez wzrost wartości kluczowych w segmentach spółek, do wzrostu (w naszej ocenie) niskiego dziś kursu akcji spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., czego sobie i Państwu życzymy. Jednocześnie dziękujemy Państwu za wsparcie i zaufanie pokładane w naszych działaniach.

Pragniemy także podziękować Członkom Zarządów naszych spółek, Pracownikom oraz Członkom Rady Nadzorczej za kolejny rok ciężkiej pracy i owocnej współpracy.

 Członek Zarządu Piotr Fortuna	 Wiceprezes Zarządu Sławomir Winiecki	 Prezes Zarządu Rafał Jerzy
---	---	--