



Bydgoszcz, 24.04.2018

**Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,**

mamy zaszczyt przedstawić wyniki kolejnego udanego dla Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. roku.

Jest nam niezmiernie miło poinformować Państwa, że w porównaniu z poprzednim rokiem wzrosły zarówno skonsolidowane przychody (o 144%) jak i wynik EBITDA (o 62%). Przełożyło się to na kolejny udany rok dla naszych Akcjonariuszy, którzy w 2017 roku uzyskali wraz z wypłaconą dywidendą prawie 20% zwrotu z inwestycji. Jest to co prawda wynik niższy od średniorocznej stopy zwrotu z ostatnich 5-ciu lat wynoszącej ponad 30%, jednak jako Zarząd mamy nadzieję, że ciągła poprawa wyników wraz z rosnącą dywidendą przełożą się na utrzymanie wysokiej stopy zwrotu z naszych akcji. Od 2013 roku inwestycja w nasze akcje pozwoliła zarobić około 300%.

Rok 2017 poświęciliśmy na konsolidację segmentu przemysłowego w Grupie Projprzem Makrum S.A., dalszą ekspansję sieci Focus Hotels oraz budowanie pozycji lidera bydgoskiego rynku deweloperskiego w spółce CDI Konsultanci Budowlani.

W drugiej połowie roku zdecydowaliśmy się opublikować strategię Grupy, która mówi o naszych planach na kolejne lata:

- pozyskanie ciekawych podmiotów, które wzmocnią rynkową pozycję spółek z Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A.,
- wprowadzenie spółek Focus Hotels oraz CDI Konsultanci Budowlani na giełdę, co pozwoli im znacznie przyspieszyć rozwój.

Poniżej przedstawiamy Państwu informacje o najważniejszych segmentach naszej działalności.

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

Zarząd grupy przemysłowej Projprzem Makrum S.A. skoncentrował się w 2017 roku na reorganizacji procesów wewnętrznych, sprzedaży nierentownych aktywów i ekspansji sprzedaży. Wprowadzone przez Piotra Szczeblewskiego i Dariusza Szczechowskiego zmiany doprowadziły do znaczącej poprawy wyników finansowych jak i perspektyw tej Grupy. Zostały one pozytywnie odczytane przez rynek kapitałowy, na którym notowania Spółki wzrosły w 2017 roku o prawie 100%.

Przychody Grupy Projprzem Makrum S.A. wyniosły 199,2 mln zł i wzrosły o 61,8% w porównaniu z 2016 r. EBITDA wyniosła 19,08 mln zł i była ponad 13-krotnie wyższa niż w roku poprzednim. Marża EBITDA wyniosła 9,58% (w porównaniu do 1,43% w 2016 r.). Wynik netto ukształtował się na poziomie 10,8 mln zł, wobec straty 4,7 mln zł poniesionej rok wcześniej.

Rok 2017 przyniósł w Segmencie Przemysłowym wzrost sprzedaży we wszystkich segmentach operacyjnych. W segmencie systemy przeładunkowe przychody wzrosły o 19,4% do poziomu 110,4 mln zł, natomiast wynik operacyjny ukształtował się na poziomie 12,6 mln zł (+80,6%). Segment konstrukcji stalowych wniósł do wyniku



60,5 mln zł (135% wzrost), natomiast w segmencie budownictwo przemysłowe przychody wyniosły 25 mln zł, co oznacza ponad 10-krotny wzrost r/r. Ponadto w 2017 r. wartość eksportu wzrosła o 30%.

Do najważniejszych wydarzeń minionego roku należała finalizacja sprzedaży nierentownej fabryki w Sępólnie Krajeńskim. Spółka sprzedała we wrześniu przynoszący straty zakład za prawie 16 mln zł. Spółka postawiła na rozwój kluczowego zakładu produkcyjnego w Koronowie k/Bydgoszczy, który posiada potencjał pozwalający na skumulowanie produkcji i jej dalsze, sukcesywne zwiększanie. W roku 2017 poczyniono tu inwestycje rozwijające automatykę procesów produkcyjnych, m.in. poprzez użycie wyspecjalizowanych robotów spawających.

Spółka intensywnie rozwijała również koncepcję automatycznych systemów MODULO. W 2017 r. uzyskano pierwsze przychody, jako efekt wielomiesięcznej pracy związanej z przygotowaniem technicznym oraz marketingowym szerokiej gamy systemów parkingowych. Dynamiczne zwiększenie przychodów ze sprzedaży w tym obszarze jest strategicznym wyzwaniem Grupy.

Miniony rok był też pierwszym pełnym rokiem działalności spółki PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. We wrześniu poinformowała ona o zawarciu pierwszej znaczącej umowy generalnego wykonawstwa ze spółką Starion Poland Sp. z o.o., na kwotę prawie 28 mln zł, której przedmiotem jest budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurową i infrastrukturą techniczną w Biskupicach Podgórnym. Miesiąc później podpisano kolejną istotną umowę ze spółką Luvena S.A. na budowę hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym w Luboniu o wartości 26,9 mln zł netto.

W listopadzie opublikowano także strategię rozwoju Grupy Projprzem Makrum S.A. na lata 2018-22. Jako główny cel stawia ona maksymalizację zysku dla Akcjonariuszy, który ma zostać osiągnięty głównie przez dalszą reorganizację i optymalizację procesów wewnętrznych, ekspansję geograficzną, rozwój sieci montażowo-serwisowej oraz dalszy rozwój portfela produktów poprzez akwizycję nowych podmiotów.

#### FOCUS HOTELS S.A. - Segment Hotelarski

Konsekwentny rozwój sieci Focus Hotels przez jej Zarząd zaowocował kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju przychodów. Prawie 30% wzrostu sprzedaży w prowadzonej przez Pawła Mirskiego, Łukasza Płoszyńskiego i Dariusza Burela firmie udało się osiągnąć głównie dzięki poprawie efektywności sprzedaży, przejściu bydgoskiego hotelu Focus Premium Pod Orłem, oraz pełnym roku działalności hotelu Focus PREMIUM Gdańsk.

Na koniec okresu sprawozdawczego spółka operowała w ośmiu obiektach:

- Bydgoszcz, ul. Modrzewiowa \*\* (36 pokoi),
- Gdańska, ul. Elbląska \*\*\* (99),
- Szczecin, ul. Małopolska \*\*\* (119),
- Łódź, ul. Łąkowa \*\*\* (110),
- Chorzów, ul. Armii Krajowej \*\*\* (137),
- Inowrocław, ul. Solankowa \*\*\*\* (34),
- Gdańsk City Center, ul. Nad Stawem \*\*\*\* (122),
- Bydgoszcz Pod Orłem, ul. Gdańska \*\*\*\* (75),

o łącznej liczbie 732 pokoi. W kwietniu bieżącego roku do grona wymienionych dołączył Focus Premium Sopot \*\*\* (70). Dodatkowo we wrześniu planowane jest otwarcie hotelu w Poznaniu \*\*\* (92), a w marcu 2019 roku w Lublinie \*\*\* (76). W kolejnych latach planujemy otwarcie hotelu w Warszawie \*\*\*\* (238), Bydgoszczy \*\*\* (100), a także rozbudowę i podniesienie standardu hotelu w Łodzi.

Celem strategicznym FOCUS Hotels S.A. jest utrzymanie dynamicznego wzrostu poprzez pozyskiwanie w skali roku od dwóch do czterech nowych obiektów hotelowych. Utrzymanie tak szybkiego tempa wzrostu powinno pozwolić przekroczyć barierę 2000 pokoi już w 2022 roku. Dodatkowym czynnikiem wspomagającym wzrost będzie ekspansja zagraniczna sieci. Szczególnie rozmowy prowadzone na rynku rumuńskim napawają nas dużym optymizmem i pozwalają liczyć na szybkie otwarcie hotelu za granicą.



CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. – Segment Deweloperski

Po sukcesie sprzedażowym etapu „0” osiedla Platanowy Park Spółka prowadzona przez Jacka Kazubowskiego, Andrzeja Witkowskiego i Macieja Wawrzyniaka poświęciła rok 2017 na intensywne przygotowanie kolejnych inwestycji, które przełożą się na dobre wyniki kolejnych okresów.

W styczniu 2018 roku oddany został etap „1” osiedla Platanowy Park. Na dzień publikacji sprawozdania sprzedaż w tym etapie osiągnęła 32,3 mln PLN netto co stanowi 62% oczekiwanego przychodu. W związku z sukcesem sprzedażowym tego etapu rozpoczęliśmy już budowę etapu „2” osiedla Platanowy Park, który jest o prawie 30% większy od poprzedniego. Na osiedlu Platanowy Park nadal do wybudowania pozostaje ponad 1000 mieszkań. W najbliższym czasie spółka CDI Konsultanci Budowlani planuje rozpocząć projekt drugiego dużego osiedla mieszkaniowego w bydgoskim Fordonie, gdzie powstanie docelowo ok. 600 mieszkań.

W drugiej połowie roku zostanie oddany do użytku budynek biurowy IMMOBILE K3 o powierzchni najmu 8,8 tys. m<sup>2</sup>. Na tym etapie jesteśmy zadowoleni z poziomu komercjalizacji. Jest to kolejny duży projekt deweloperski spółki CDI Konsultanci Budowlani, który przyczyni się do rozwoju naszej firmy jak i całego miasta Bydgoszczy.

Wierzymy, że nadwyżki generowane w bydgoskich projektach pozwolą nam w najbliższym czasie rozpocząć inwestycje w innych dużych polskich miastach.

Drodzy Akcjonariusze, staramy się utrzymywać z Wami stały kontakt, tak żebyście wiedzieli czego już wspólnie dokonaliśmy, a co jeszcze przed nami. Dziękujemy, że wytrwale towarzyszyacie nam i pomagacie rozwijać Grupę Kapitałową IMMOBILE S.A.

Już teraz pragniemy zaprosić Was na czerwcowe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Liczymy na pobicie rekordu z zeszłego roku, kiedy to gościliśmy ponad 80-ciu inwestorów indywidualnych. Tymczasem zapraszamy do śledzenia naszej strony internetowej, bloga, profilu na facebook’u i twitterze.

Członek Zarządu  
Piotr Fortuna

Wiceprezes Zarządu  
Sławomir Winiecki

Prezes Zarządu  
Rafał Jerzy