

## Załącznik do raportu bieżącego MAKRUM S.A. nr 5/2012 z dnia 19 stycznia 2012 roku

### **1. Krótka charakterystyka Spółki Immobile Sp. z o.o. (operatora Sieci Hoteli Focus)**

Podstawowym źródłem przychodów Spółki Immobile jest działalność hotelowa prowadzona w 3 własnych (Bydgoszcz, Łódź i Szczecin) i jednym dzierżawionym hotelu (Gdańsk) pod marką handlową FOCUS HOTEL.

Sieć FOCUS HOTEL to miejskie hotele biznesowe o standardzie 2 i 3 gwiazdek.

Poza działalnością hotelową Spółka posiada między innymi nieruchomości komercyjną położoną w Bydgoszczy, prowadzi parking płatny oraz świadczy usługi związane z doradztwem w zakresie procesów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości.

Immobile jest udziałowcem, między innymi, w następujących Spółkach:

- Euroinvest CDI Sp. z o.o. (100 % udziałów),
- Hotel 2 Sp. o.o. (100% udziałów, jest to SPV będące właścicielem nieruchomości w Chorzowie która ma być adaptowana na hotel),

Obecny skład udziałowców Immobile Sp. z o.o. przedstawia się następująco:

Rafał Jerzy – ca 91,6 % udziałów,

Sławomir Winiecki – ca 5,4 % udziałów,

Inne osoby fizyczne - 3,0 % udziałów,

Immobile Sp. z o.o. została założona przez Rafała Jerzego w roku 1997.

Krótką charakterystyką hoteli działających w Sieci FOCUS HOTEL:

**HOTEL FOCUS \*\*\* SZCZECIN ul. Małopolska** , 119 pokoi, 3 sale konferencyjne, restauracja

**HOTEL FOCUS \*\* ŁÓDŹ, ul. Łąkowa**, 116 pokoi, 3 sale konferencyjne, restauracja,

**HOTEL FOCUS \*\*\* GDAŃSK, ul. Elbląska**, 98 pokoi, 3 sale konferencyjne, restauracja

**HOTEL FOCUS \*\* BYDGOSZCZ, ul. Modrzewiowa**, 36 pokoi, 3 sale konferencyjne.

### **2. Wskaźniki branżowe sieci Hoteli Focus**

W 2011 roku średnie obłożenie w hotelach sieci FOCUS HOTEL wyniesie około 59 % przy średniej cenie netto za sprzedany pokój (bez śniadania) - ADR 167 złotych.

### 3. Zamierzenia inwestycyjne/rozwojowe Immobile Sp. z o.o. :

Immobile planuje dalszy rozwój sieci poprzez:

- Budowę własnych obiektów hotelowych
- rozbudowę istniejących, własnych obiektów hotelowych
- dzierżawę obiektów hotelowych
- zarządzanie hotelami obcymi

Najbliższe plany inwestycyjne:

- Hotel Focus Łódź (modernizacja pokoi w istniejącym obiekcie –podniesienie standardu do 3 gwiazdek),
- Hotel Focus Chorzów/Katowice (budowa nowego obiektu – ca 160 pokoi i 300 m2 powierzchni konferencyjnej),
- Hotel Focus Bydgoszcz (rozbudowa istniejącego obiektu – zwiększenie liczby pokoi oraz rozbudowa części konferencyjnej, podniesienie standardu do 3 gwiazdek).

Planowane na I kwartał 2012 roku jest wydzielenie działalności operacyjnej hoteli do Spółki zależnej – Focus Hotels Sp. z o.o.

### 4. podstawowe dane finansowe Immobile Sp. z o.o. w tys. PLN

wyszczególnienie	2010	2011 estymacja
Przychody netto ze sprzedaży	17 595,0	20 500,0
EBITDA (zysk na sprzedaży + amortyzacja)	3 161,7	n/a

### 5. Najważniejsze posiadane przez Spółkę Immobile i Spółki od niej zależne nieruchomości:

Spółka posiada nieruchomości hotelowe w Bydgoszczy, Łodzi i Szczecinie, nieruchomość komercyjną (handlowo usługową) w Bydgoszczy oraz działki inwestycyjne w Bydgoszczy. Spółka zależna od Immobile - „Hotel 2” Sp. z o.o. posiada zabudowaną nieruchomość w Chorzowie przeznaczoną na

adaptację na 3 gwiazdkowy hotel. Łączna wartość tych nieruchomości według wycen rzeczoznawców wynosi 107,5 miliona złotych.

#### **6. Zadłużenie kredytowe Immobile Sp. z o.o. na dzień 30.09.2011**

Immobile Sp. z o.o. ma zaciągnięty jeden długoterminowy kredyt bankowy w BZWBK S.A. Aktualnie do spłaty na dzień 31.12.2011 pozostaje 27.093.000,- PLN. Kredyt spłacany jest w miesięcznych ratach, ostateczny termin spłaty kredytu to 28.03.2024 roku.

#### **7. Rekomendacja wartość Immobile Sp. z o.o. przez 4Audyt Sp. z o.o.**

4Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przeprowadziła badanie i przygotowała raport z wyceny kapitałów własnych na dzień 30 czerwca 2011 r. spółki Immobile Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

Wycena została przeprowadzona metodami zdyskontowanych przepływów pieniężnych (APV oraz FCFE); metodą skorygowanej wartości netto oraz metodą mieszaną (niemiecką).

4Audyt Sp. z o.o. rekomendowała za 100 % udziałów w Immobile Sp. z o.o. przedział wartości pomiędzy PLN 49.792.000,- a PLN 73.010.000,-. Wycena ta uwzględniała posiadane na datę wyceny przez Immobile Sp. z o.o. 50,1 % udziałów w Euroinvest CDI Sp. z o.o.

Na potrzeby transakcji wniesienia aportem do Immobile Sp. z o.o. pozostałych 49,9 % udziałów w Euroinvest CDI Sp. z o.o. przyjęto wartość całej Spółki w kwocie 61.401.000 PLN, stanowiąca średnią arytmetyczną z wartości brzegowych przedziału rekomendowanego przez 4Audyt Sp. z o.o.

Na potrzeby wyceny aportu 100 % udziałów Immobile do MAKRUM S.A. przyjęto powyższą wartość powiększoną o wartość podwyższenia kapitału własnego Immobile Sp. z o.o. za aport w postaci 49,9 % udziałów w Euroinvest CDI Sp. z o.o., to jest o wartość 5.619.738 PLN.

Łączna wartość 100% udziałów Immobile Sp. o.o. (uwzględniająca posiadanie 100 % udziałów w Euroinvest CDI Sp. z o.o.) wynosi 67.020.738 PLN.

## 8. Krótka charakterystyka Spółki Euroinvest CDI Sp. z o.o.

Spółka Euroinvest CDI rozpoczęła działalność gospodarczą w 2004 roku. Początkowo działalność ograniczała się do świadczenia usług na terenie województwa kujawsko – pomorskiego. Wraz z rozszerzeniem działalności o nowe usługi oraz pozyskaniem inwestycji, CDI otworzyła biura regionalne w strategicznych miastach Polski, tj. Warszawie, Poznaniu, Łodzi oraz Gdańsku.

Głównym źródłem przychodu spółki są usługi świadczone w zakresie nadzorów inwestorskich, kosztorysowania, przeglądów technicznych, audytów, biznes planów.

Wieloletnie doświadczenie oraz kwalifikacje dają możliwość zarządzania realizacjami największych inwestycji w Polsce, tj.: Sanitec Koło, City Park, Ikea, DHL, Galeria Arkada, Radwar Business Park, Stabilator.

Na dzień publikacji raportu 100 % udziałów w Euroinvest CDI Sp. z o.o. posiada Immobile Sp. z o.o.

Spółka zatrudnia wykwalifikowanych specjalistów wszelkich dziedzin budownictwa. Misją CDI jest realizowanie zamierzeń inwestycyjnych w sposób kompetentny i profesjonalny.

## 9. Zamierzenia inwestycyjne/rozwojowe

- Dalszy rozwój terytorialny
- Umacnianie pozycji biur regionalnych
- Wprowadzenie usługi pośrednictwa w obrocie projektami inwestycyjnym
- Wprowadzenie usługi zarządzania nieruchomościami

## 10. Podstawowe dane finansowe w tys. PLN

wyszczególnienie	2010	2011 estymacja
Przychody netto ze sprzedaży	9 308,16	9 813,00
EBITDA (zysk na sprzedaży + amortyzacja)	1 033,40	n/a

## 11. Posiadane przez Spółkę nieruchomości

Brak

## **12. Zadłużenie kredytowe Spółki na dzień 31.12.2011 r.**

Euroinvest CDI Sp. z o.o. posiada limit kredytowy w ING Banku Śląskim udzielony na okres roku (od 10.11.2011 do 09.12.2012) w wysokości 400.000 PLN. Limit ten na dzień raportu nie jest wykorzystywany.

## **13. Rekomendacja wartość Spółki przez 4Audyt Sp. z o.o.**

4Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przeprowadziła badanie i przygotowała raport z wyceny kapitałów własnych na dzień 30 czerwca 2011 r. Euroinvest CDI Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

Wycena została przeprowadzona metodami zdyskontowanych przepływów pieniężnych (APV oraz FCFF); metodą skorygowanej wartości netto oraz metodą mieszaną (szwajcarską).

4Audyt Sp. z o.o. rekomendowała za 100 % udziałów w Euroinvest Sp. z o.o. przedział wartości pomiędzy PLN 9.408.000,- a PLN 13.116.000,-.

Na potrzeby transakcji wniesienia aportem do Immobile Sp. z o.o. pozostałych 49,9 % udziałów w Euroinvest CDI Sp. z o.o. oraz na potrzeby wniesienia aportu w postaci udziałów Immobile Sp. z o.o. do MAKRUM S.A. przyjęto wartość 11.262.000 PLN za 100 % udziałów w Euroinvest CDI Sp. z o.o., stanowiącą średnią arytmetyczną z wartości brzegowych przedziału rekomendowanego przez 4Audyt Sp. z o.o. Wartość 49,9 % udziałów Euroinvest CDI SP. z o.o. to kwota 5.619.738 PLN.