



Bydgoszcz, 20 marca 2014 roku

Szanowni Państwo,

jako Zarząd Spółki MAKRUM S.A. mamy przyjemność przedstawić Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. za rok 2013.

To był dla nas trudny rok. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. były w roku 2013 w kluczowej fazie restrukturyzacji. Niestety, na przewidziane przez nas trudności, wynikające z samego faktu prowadzonej przez nas na szeroką skalę restrukturyzacji, nałożył się spadek zleceń na naszym głównym przychodowo w odniesieniu do roku 2012 segmencie – przemysłu. Pozostałe branże naszej Grupy nie rozwijały się również w sposób, jaki oczekiwaliśmy. Pomimo kłopotów związanych ze spadkiem liczby otrzymanych zleceń w spółkach prowadzących działalność przemysłową, rok 2013 zaliczyć możemy do kluczowych dla rozwoju zarówno tego segmentu działalności Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A., jak i pozostałych.

Działalność przemysłowa.

Spadek przychodów pochodzących od jednego z naszych głównych klientów skutkował koniecznością zmiany polityki sprzedaży we wszystkich podmiotach Grupy działających w tym sektorze. W spółce będącej liderem tego segmentu - MAKRUM Project Management Sp. z o.o. byliśmy zmuszeni zintensyfikować działania związane z akwizycją wśród nowych klientów. Na początku roku 2013 przemodelowaliśmy dział sprzedaży uruchamiając nowe etaty, co w IV kwartale zaczęło przynosić namacalne efekty. Zwiększenie ilości składanych ofert blisko trzykrotnie w stosunku do roku 2012 doprowadziło do trzykrotnego zwiększenia ilości klientów na koniec roku 2013 w odniesieniu do jego początku. Jesteśmy przekonani, że zwiększenie ilościowe klientów przełoży się w sposób bezpośredni na zwiększenie wielkości przychodów w roku 2014. MAKRUM Project Management Sp. z o.o. realizowała również założony plan rozwoju polegający na tworzeniu wyspecjalizowanych oddziałów Spółki. W II połowie 2013 roku został uruchomiony oddział w Koninie, którego zadaniem jest pozyskiwanie i zarządzanie projektami z branży górnictwa odkrywkowego. Wierzymy, że i to działanie przyniesie wymierne korzyści dla spółek Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. w bieżącym roku. MAKRUM Project Management Sp. z o.o., spółka będąca liderem sektora przemysłowego Grupy, wykonała w roku 2013 założenia dotyczące budowy strategicznych dla spółki kompetencji i przewag konkurencyjnych. Jesteśmy pewni, że dalszy rozwój organiczny spółki z tego powodu jest niezagrożony.



Nasze moce produkcyjne ulokowane w MAKRUM Sp. z o.o. nadal pozostają w dużej mierze zależne od wielkości sprzedaży w podmiocie wiodącym, czyli MAKRUM Project Management Sp. z o.o. Cele postawione Zarządowi spółki produkcyjnej na rok 2013 polegały w głównej mierze na dostosowaniu kosztów do wielkości sprzedaży. W IV kwartale ubiegłego roku obserwujemy, że osiągnane cele optymalizacyjne przynoszą efekty, a strata operacyjna Spółki znacząco się pomniejsza w stosunku do poprzednich kwartałów tego roku. Na skutek synergii wzrostu sprzedaży i dalszej restrukturyzacji spółka w roku 2014 osiągnie zakładane przez nas wyniki.

Trzeci podmiot Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A., działający w sektorze przemysłowym, tj. MAKRUM Pomerania Sp. z o.o., koncentrował się w roku 2013 na wdrożeniu rozpoczętej strategii redukcji zbędnej mocy produkcyjnej, co zaowocowało satysfakcjonującym nas wynikiem finansowym. Musimy zaznaczyć, że dla tego podmiotu postawionym celem na rok 2013 było aktywne operowanie nieruchomością będącą własnością spółki MAKRUM S.A. i zostało to wykonane na odpowiednim poziomie. Nowi najemcy nieruchomości oraz praca nad relacjami handlowymi z podmiotami przemysłowymi będącymi dotychczasowymi najemcami przyniesie efekty w kolejnych latach.

Działalność hotelowa.

Pomimo niesprzyjających okoliczności rynkowych Zarząd Focus Hotels Sp. z o.o. realizuje założoną strategię rozwoju. W IV kwartale ubiegłego roku uruchomiono działalność operacyjną w Chorzowie, w obiekcie wynajmowanym od spółki należącej do Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. Ten 137 pokojowy obiekt znacząco powiększył potencjał przychodowy spółki hotelowej. Do niewątpliwych sukcesów roku 2013 należy również zawarcie umowy dzierżawy na obiekt czterogwiazdkowy w Inowrocławiu, którego otwarcie planowane jest niebawem. Oprócz nieustannej pracy nad poprawianiem jakości działania hoteli, w Spółce prowadzone są optymalizacje kosztowe związane głównie z obniżaniem kosztów funkcjonowania, jak i zwiększaniem przychodów. Trudna sytuacja gospodarcza dobrze rokuje dla rozwoju Spółki, który w roku 2014 będzie opierał się na pozyskiwaniu istniejących już obiektów.

Działalność na rynku budowlanym.

Głównym celem spółek należących do Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A., działających w tym segmencie, było utrzymanie przychodów i wyników z lat ubiegłych. CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. w roku 2013 z powodzeniem zakończyła inwestycję hotelową należącą do spółki z naszej Grupy oraz z powodzeniem realizowała inwestycje powierzone przez klientów spoza Grupy. Nieuniknione również w przypadku tej Spółki były redukcje kosztów i dostosowanie ich do otoczenia rynkowego, jak i przychodów. Jesteśmy pewni, że rok 2014 będzie dla CDI Konsultanci Budowlani Sp. z o.o. rokiem przełomowym w dziedzinie przychodów w związku z realizowanymi przez nas planami inwestycji nieruchomościowych, a praca, jaką włożyliśmy w przeorganizowanie spółki w roku 2013, doprowadzi do zwiększenia istotności zarówno Spółki, jak i całego sektora w wynikach Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. w kolejnych latach.

Uruchomiony w roku 2012 podmiot CDI Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. koncentrował się w roku ubiegłym na zarządzaniu nieruchomościami należącymi do MAKRUM S.A. oraz jej podmiotów zależnych. Mimo, że wyniki samego podmiotu nie miały znaczącego wpływu na wynik Grupy, to działania na polu redukcji kosztów funkcjonowania nieruchomości są widoczne w wyniku skonsolidowanym. Rok 2014 będzie dla spółki rokiem kontynuacji przyjętego kierunku rozwoju. Spółka posiada pracowników, kompetencje i narzędzia pozwalające na świadczenie analogicznych usług poza Grupą.



Nieruchomości Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A.

Rynek nieruchomości roku 2013 nie obfitował w spektakularne transakcje. Był raczej rokiem wyczekiwania dla inwestorów nieruchomościowych. Spółka MAKRUM DEVELOPMENT Sp. z o.o., posiadająca nieruchomość w Bydgoszczy przy ul. Sułkowskiego o powierzchni blisko 10ha, w roku ubiegłym prowadziła rozmowy z potencjalnym kupującym, które zarówno na koniec roku, jak i datę niniejszego listu nie zostały zakończone. Prawdopodobieństwo sfinalizowania ich umową kupna - sprzedaży maleje jednak wraz z upływem czasu. W przypadku fiaska rozmów z potencjalnym zainteresowanym, zadaniem Spółki na rok 2014 będzie przygotowanie alternatywnej koncepcji zagospodarowania terenu.

Istotnym zdarzeniem dla Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. było zakończenie przez spółkę zależną CRISMO Sp. z o.o. inwestycji polegającej na budowie 137 pokojowego hotelu w Chorzowie przy ul. Armii Krajowej 15. Obiekt ten został wybudowany w założonym budżecie i standardzie, a jego otwarcie nastąpiło w IV kwartale ubiegłego roku.

Rok 2013 był też rokiem zakończenia modernizacji, należącego do IMMOBILE Sp. z o.o., Centrum Handlowego Faktoria zlokalizowanego w Bydgoszczy przy ul. Kamiennej – Gdańskiej. Modernizacja połączona z rekomercjalizacją doprowadziła do pozyskania nowych najemców takich jak ROSSMANN, MEDIA EXPERT oraz Sklep biegacza. Pozwoliła też na zawarcie nowych długoterminowych umów z operującymi od wielu lat najemcami jak JYSK czy BIEDRONKA. Zakończona inwestycja ma pozytywny wpływ na wynik z najmu tej nieruchomości, ale też znacząco wpływa na wartość samej nieruchomości.

Kierunkiem obowiązującym dla podmiotów Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. na rok 2014 jest dalsze prowadzenie inwestycji na nieruchomościach należących do Grupy, a co za tym idzie zwiększanie ich wartości. W roku 2014 nadal wiodące znaczenie będzie miało przygotowanie nieruchomości fabrycznej MAKRUM DEVELOPMENT Sp. z o.o. do dalszej inwestycji oraz praca nad inwestycją w nieruchomości należącej do Grupy przy pl. Kościeleckich w Bydgoszczy, która to po ponad dwuletnim zablokowaniu perturbacjami związanymi z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego stała się na początku tego roku możliwa do przeprowadzenia na niej inwestycji.

Rok 2013 był dla Grupy Kapitałowej MAKRUM S.A. swojego rodzaju „stres testem”. Na kluczowe działania restrukturyzacyjne w podmiotach Grupy nałożyły się spadki przychodów. Mimo tego niekorzystnego, niemożliwego do przewidzenia zbiegu faktów, udało się nam dokończyć główne założenia restrukturyzacyjne nie kończąc roku 2013 stratą. Pozostając w pokorze wobec rynku jesteśmy gotowi do zwiększania przychodów i zysków w segmentach, w których funkcjonujemy, jak i tych, w których funkcjonować zamierzamy.

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

(-) Sławomir Winiecki

(-) Rafał Jerzy