



**Półroczne Sprawozdanie z Działalności
GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.**

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Katowice, dnia 29 września 2016 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach za 01.01.2016 - 30.06.2016 r.

1. Podstawowe dane

Nazwa: GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres: Al. Korfantego 141A, 40-154 Katowice

KRS: 0000529015

W dniu 27.10.2014 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice- Wschód w Katowicach – Wydział VIII Gospodarczy.

2. Kapitał zakładowy i struktura własnościowa

Kapitał zakładowy wg stanu na dzień 30.06.2016 r. wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 udziałów po 50 zł każdy. Strukturę udziałowców Spółki na dzień 30.06.2016 roku stanowią: osoba fizyczna 1 udział, osoba prawna 1999 udziałów. Kapitał został w całości opłacony.

3. Zarząd

Na dzień 30.06.2016 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Pan Marek Wollnik - Prezes Zarządu
- Pan Sergiusz Góralczyk - Członek Zarządu.

Na dzień podpisywania niniejszego sprawozdania nie zaszły zmiany w organach Spółki.

4. Powiązania kapitałowe

Emitent wchodzi w skład Grupy Kapitałowej GTB Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Katowicach. W ramach tej Grupy Emitent jest spółką zależną w stosunku do spółki GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach. Drugi z udziałowców Emitenta to osoba fizyczna - Pan Maciej Kazimierczak. Procentowy udział w kapitale zakładowym spółki – Emitenta, choć rzeczywiście jest prawie całkowity, to jednak nie oddaje on w sposób jednoznaczny wpływu Spółki matki na Spółkę córkę (Emitenta). Jak wskazano w dokumencie informacyjnym, Spółka matka i jej przedstawiciele (Pan Marek Wollnik, jako Prezes Zarządu Spółki matki i Spółki córki), mimo większościowego udziału w Spółce córce, nie mają zapewnionej swobody działania jak to ma miejsce w innych grupach spółek, a to ze względu na szczególne uregulowania Umowy Spółki Emitenta.

Spółka Ventus Asset Management S.A. działając w ochronie interesów obligatariuszy, zastrzegła dla swoich przedstawicieli bardzo mocne instrumenty ochronne. Pan Sergiusz Góralczyk wchodzi w skład dwuosobowego zarządu, a w Spółce obowiązuje wymóg reprezentacji łącznej we wszystkich sprawach. Oznacza to, że Pan Marek Wollnik (jako przedstawiciel Spółki matki w zarządzie Spółki

córki), nie może skutecznie samodzielnie reprezentować spółki córki, ale wymagana jest współpraca właśnie z Panem Sergiuszem Góralczyk. Tym samym przedstawiciel Ventus Asset Management S.A. kontroluje spółkę na płaszczyźnie zarządczej.

Z kolei Pan Maciej Kaźmierczak, jako wspólnik mający wprowadzić tylko jeden udział w kapitale zakładowym Spółki, swoim jednym głosem może blokować wszystkie uchwały zgromadzenia wspólników, albowiem w umowie Spółki wprowadzono wymóg jednomyślności przy podejmowaniu wszystkich uchwał.

Powyższe uprawnienia kontrolne powodują, że wpływ przedstawicieli Ventus Asset Management S.A. jest tak samo znaczący, jak wpływ przedstawicieli GTB Metropolis Sp. o.o.

5. Przedmiot działalności

GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. jest spółką w 99,95% należącą do GTB Metropolis Sp. z o.o.

Spółka matka - GTB Metropolis sp. z o.o. działa od początku 2010 r. na rynku nieruchomości gruntowych, zajmuje się inwestycjami w projekty nieruchomościowe i prowadzi działania w celu zwiększania ich wartości. Po dostosowaniach do potrzeb nabywców GTB Metropolis Sp. z o.o. sprzedaje wydzielone działki pod tereny przemysłowe, magazynowe, usługowe i mieszkaniowe. Działalność Spółki jest tożsama z działalnością Spółki matki.

Spółka zależna – GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. powstała w celu pozyskania środków z emisji obligacji oraz przeprowadzenia projektów inwestycyjnych: Siemianowicki Park Biznesu w Siemianowicach Śląskich, projekt w Gliwicach przy ul. Wyczółkowskiego oraz projekt w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzeńskiej.

Podstawowymi działaniami podejmowanymi przez Spółkę w ramach realizacji projektów jest zrealizowanie prac, zmierzających do przeobrażenia gruntu z zamiarem znalezienia nabywcy. W ramach czynności podejmowanych przez Spółkę przy realizacji poszczególnych projektów, jest między innymi dokonywanie podziałów nieruchomości, uzbrojenie działek oraz budowa infrastruktury aby zwiększyć atrakcyjność gruntów. Tak przygotowane nieruchomości oferowane są do sprzedaży.

Podjęte przez Spółkę działania podnoszą wartość nieruchomości oraz dostosowują je do zidentyfikowanych potrzeb potencjalnych nabywców. W ocenie Spółki podjęte przez nią działania powinny wpłynąć w kolejnych okresach na wzrost poziomu sprzedaży oraz pozwolić pozyskać ze sprzedaży nieruchomości środki w ramach poszczególnych projektów przeznaczyć na częściowy wykup obligacji – zgodnie z warunkami emisji.

6. Rynki zbytu

Spółka koncentruje działalność na terenie Aglomeracji Górnośląskiej, gdzie w porównaniu z innymi regionami podaż gruntów o dobrych parametrach inwestycyjnych jest dość niska. Atrakcyjność aglomeracji determinuje strategiczna lokalizacja (obszar technologiczny CEE). Górny Śląsk jest drugim co do wielkości rynkiem w Polsce (po Warszawie).

7. Organizacja

Celem powstania Spółki było dokonanie transakcji nabycia nieruchomości ze środków z emisji obligacji oraz ich odseparowanie od majątku spółki matki tym samym ograniczając ryzyko finansowe dla spółki i finansującego.

Struktura organizacyjna Spółki nie uległa zmianie w prezentowanym okresie. Spółka w okresie od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r. ani w roku poprzednim nie zatrudniała pracowników.

Spółka nie posiada spółek zależnych. Spółka nie nabyła i nie posiada udziałów własnych.

8. Finansowanie działalności

Źródłem finansowania działalności Spółki są zrealizowane emisje obligacji serii A i B w kwotach kolejno: 8.075.000 zł i 1.687.000 zł. z przeznaczeniem na zakup nieruchomości inwestycyjnych.

Po przeprowadzeniu wcześniejszego wykupu łączna liczba obligacji serii A uległa zmniejszeniu z dotychczasowej liczby 8.075 do liczby 4.271.

Spółka w miesiącu czerwcu 2016 r. dokonała częściowego wykupu obligacji Spółki w związku ze spełnieniem się warunków wcześniejszego Częściowego Wykupu Obligacji na okaziciela serii A Spółki nieposiadających formy dokumentu wyemitowanych w ramach oferty niepublicznej na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. z dnia 20.11.2014r. o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN PLGTBMN00019 o terminie wykupu 24.11.2017r, notowanych w ASO GPW Catalyst pod nazwą skróconą GTB1117. Częściowy Wykup 925 Obligacji zgodnie z Uchwałą Zarządu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. z dnia 06.06.2016 r. został dokonany zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 19 Warunków Emisji Obligacji A– okresu Amortyzacji nr 6, oraz zgodnie z postanowieniami § 123 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Łączna kwota do wypłaty dla Obligatariuszy to 1.066.229 zł tj. 1.152,68 zł za każdą Obligację objętą Wcześniejszym Wykupem.

W miesiącu wrześniu 2016 r. dokonany został przez Spółkę kolejny przedterminowy wykup obligacji serii A, zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN PLGTBMN00019. Częściowy Wykup 1.668 Obligacji zgodnie z Uchwałą Zarządu GTB Metropolis Sp. z o.o. z dnia 02.09.2016 został dokonany zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 19 Warunków Emisji Obligacji A– okresu Amortyzacji nr 7, oraz zgodnie z postanowieniami § 123 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Łączna kwota do wypłaty dla Obligatariuszy to 1.962.168,48 zł tj. 1.176,36 zł za każdą Obligację objętą Wcześniejszym Wykupem.

W dniu 12.09.2016r. dokonany został przez Spółkę przedterminowy całościowy wykup obligacji serii B oznaczonych kodem ISIN PLGTBMN00027, w liczbie 1.687 (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem) obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, które notowane były w ASO Catalyst pod nazwą skróconą GTB0617.

W związku z realizacją wykupu obligacji Spółki serii B, Zarząd Spółki zwrócił się do Zarządu GPW S.A. o wykluczenie obligacji serii B z obrotu na ASO Catalyst.

Obligacje zabezpieczone są na pierwszym miejscu na gruntach inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę, wartość ustanowionego zabezpieczenia wynosi min. 150% wartości długu wobec obligatariuszy.

9. Sytuacja finansowa

Spółka w okresie działalności 01.01.2016 r. – 30.06.2016r. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 1.774.209,25 zł. Na wartość tę wpłynęły transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych w ramach Siemianowickiego Parku Biznesu.

Przychody finansowe osiągnęły poziom 3.836,99 zł. Na wartość tę składają się przychody z tytułu odsetek od lokat.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 1.598.287,60 zł. Największą pozycję kosztową w kosztach działalności operacyjnej stanowią usługi obce na kwotę 832.368,80 zł oraz wartość sprzedanych towarów w wysokości 759.294,34 zł.

Wg stanu na dzień 30.06.2016 r. koszty finansowe wyniosły nominalnie 122.806,90 zł. Na kwotę tę składają się odsetki od obligacji 71.320,67 zł oraz koszty pozyskania finansowania w wysokości 49.681,36 zł.

Poziom kosztów finansowych uwzględnia zmiany dokonane w polityce rachunkowości Spółki, które miały zastosowanie po raz pierwszy do sprawozdania finansowego sporządzonego za 2015 r.

Dotychczas Spółka koszty odsetek od obligacji odnosiła bezpośrednio w ciężar wyniku finansowego co w znaczący sposób go obciążało. Po zmianie koszty te zgodnie z art. 28 ust. 4 zwiększają koszty wytworzenia towarów (nieruchomości).

Powyższe zmiany szerzej zostały opisane w skróconym Sprawozdaniu Finansowym.

Spółka zakończyła I półrocze roku 2016 r. zyskiem netto na poziomie 45.712,76 zł.

Główną pozycję w strukturze aktywów stanowią aktywa obrotowe ich udział w aktywach ogółem wyniósł 99,52%. W strukturze aktywów towary stanowią 93,20% natomiast środki pieniężne stanowiły 6,14% aktywów .

W pasywach ogółem główną pozycję stanowią zobowiązania długoterminowe, które na dzień bilansowy wyniosły 84,13%, natomiast kapitały własne 9,67% .

Cechą charakterystyczną Spółki, podobnie jak w formule project finance jest duży udział kapitału obcego w finansowaniu działalności.

10. Plany rozwoju

W miesiącu grudniu 2014 r. roku Spółka nabyła nieruchomości gruntowe niezabudowane za kwotę 8,5 mln zł oraz roku 2015 za kwotę 1,1 mln zł w celu dalszej odsprzedaży. Głównym zadaniem Spółki w okresie najbliższych 2 lat jest sprzedaż nabytych nieruchomości indywidualnym inwestorom.

11. Ryzyko prowadzonej działalności

Przedstawione niżej czynniki ryzyka obejmują główne, potencjalne źródła zagrożeń dla Spółki i prowadzonej przez nią działalności. Nie stanowią one jednak zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Należy mieć na uwadze fakt występowania zmienności warunków prowadzenia działalności gospodarczej i związanej z tym możliwości wystąpienia innych, nieujętych w niniejszym dokumencie czynników ryzyka.

Ziszczenie się któregokolwiek z ryzyk może w negatywny sposób wpływać na efekty prowadzonej przez Emitenta działalności.

Ryzyko jakości nieruchomości

Realizacja projektu nieruchomościowego wiąże się z ryzykiem popełnienia błędów na etapie przygotowywania projektu. Ewentualne ujawnienie się tych błędów na etapie realizacji projektu może spowodować wstrzymanie lub znaczące opóźnienie dalszej jego realizacji, co w konsekwencji może wpłynąć negatywnie na osiągnięte wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych klientów

Istnieje ryzyko, że w kolejnych latach Spółka może nie być w stanie pozyskać takiej liczby klientów, która gwarantowałaby poziom sprzedaży zbliżony do prognozowanego, co może negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową, a także na możliwość wypełnienia zobowiązań z obligacji.

Ryzyko związane z decyzjami organów administracji państwowej

W przypadku działalności Spółki istnieje ryzyko związane z decyzjami podejmowanymi przez organy administracji państwowej. Liczne zawite i skomplikowane regulacje obowiązujące w polskim systemie prawnym sprawiają bowiem, iż organy administracji mogą wydać decyzje administracyjne, które z kolei mogą zostać zaskarżone przez osoby trzecie. Zaskarżenie takich decyzji może skutkować wstrzymaniem lub znaczącym opóźnieniem procesu inwestycyjnego projektu, co wiąże się z ryzykiem pogorszenia wyników finansowych Spółki, a w konsekwencji możliwościami regulowania zobowiązań z obligacji.

Ryzyko związane z koniunkturą i konkurencją na rynku

Pogorszenie się koniunktury na rynku nieruchomości oraz nasilenie presji konkurencyjnej może przyczynić się w przyszłości do spadku popytu na nieruchomości lub do spadku ich cen, co z kolei może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko rynkowe

Koniunktura na rynku nieruchomości jest bardzo silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w szczególności z tendencjami na rynku stóp procentowych czy dostępem do kredytów bankowych.

Ewentualny wzrost stóp procentowych przyczynić się może w sposób bezpośredni do pogorszenia wyników finansowych Emitenta.

Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości

Nieruchomości należą do aktywów o niskiej płynności, dlatego też Spółka narażony jest na ryzyko związane z trudnościami w upłynnieniu posiadanych aktywów, co może wpływać na zobowiązania względem obligatariuszy.

Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Nieruchomości będące przedmiotem inwestycji Spółki mogą być obarczone wadami prawnymi. Ujawnienie się jakichkolwiek wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości.

Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców

Spółka, w ramach realizacji projektów nieruchomościowych, powierzy prowadzenie prac budowlanych (np. budowa dróg, uzbrojenia) wyspecjalizowanym podmiotom. Tym samym jest narażona na ryzyko nienależytego wykonania prac przez te podmioty. Opóźnienie w świadczeniu usług lub wykonywanie tych usług w sposób niezgodny z wymogami może niekorzystnie wpłynąć na działalność Spółki, w tym może mieć negatywny wpływ na postrzeganie Spółki na rynku.

Ryzyko dokonywania wykupów Obligacji

Obligacje są amortyzowane i nie przypadają do jednorazowego wykupu w określonej dacie wykupu. Istnieje jednak ryzyko, iż Spółce nie uda się gromadzić środków potrzebnych do dokonania amortyzacji zgodnie z pierwotnym zamiarem, w związku z czym może wystąpić konieczność zgromadzenia wysokiej sumy gotówki w dacie ostatecznego wykupu. Biorąc pod uwagę specyfikę działalności Spółki i posiadanie aktywów w postaci nieruchomości, może to generować ryzyko braku posiadania środków na wykup.

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Góralczyk

Sergiusz Góralczyk – Członek Zarządu

Marek Wollnik

Prezes Zarządu

Marek Wollnik – Prezes Zarządu

Katowice, dnia 29 września 2016 roku

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfańtego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 243702946