



Roczne Sprawozdanie z Działalności
GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
za rok obrotowy 2016
obejmujący okres od 01stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

Katowice, dnia 18 maja 2017 r.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach 01.01.2016 r. - 31.12.2016 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 31.12.2016 r. wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 udziałów po 50 zł każdy. Strukturę udziałowców Spółki na dzień 31.12.2016 roku stanowią: osoba fizyczna 1 udział, osoba prawna 1999 udziałów. Kapitał został w całości opłacony.

3. Zarząd

Na dzień 31.12.2016 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

4. 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 zaplanowanych projektów inwestycyjnych: Siemianowski Park Biznesowy 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.

5. 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).

6. 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.

Czynności komercjalizacji w imieniu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. prowadzi GTB Metropolis Sp. z o.o. - spółka matka.

Struktura organizacyjna Spółki nie uległa zmianie w 2016 roku. Spółka w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. ani w roku poprzednim nie zatrudniała pracowników.

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

7. 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.

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

W roku 2016 wcześniejszemu wykupowi podlegały również obligacje serii A łącznie 3.168 obligacji. Po przeprowadzeniu wcześniejszego wykupu łączna liczba obligacji serii A uległa zmniejszeniu z dotychczasowej liczby 6.864 do 3.696 obligacji.

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

8. Sytuacja finansowa

Spółka została zawiązana w IV kwartale 2014 r. w celu sfinansowania przedsięwzięcia charakteryzującego się tym, że źródłem spłaty zaciąganego przez spółkę długu są jedynie przepływy pieniężne generowane przez sam projekt, przy czym głównym zabezpieczeniem długu jest majątek realizowanych projektów. Spółka zamierza przeznaczać co najmniej 60% środków uzyskanych ze sprzedaży netto na spłatę obligacji.

Spółka w okresie działalności 01.01.2016 r. – 31.12.2016r. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 9.731.904,76 zł. Na wartość tę wpłynęły głównie transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych w ramach Siemianowickiego Parku Biznesu oraz Gliwice Wyczółkowskiego.

Przychody finansowe osiągnęły poziom 7.185,70 zł. Na wartość tę składają się przychody z tytułu odsetek od lokat. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 9.142.443,21 zł. Największą pozycję kosztową w kosztach działalności operacyjnej stanowią wartość sprzedanych towarów w wysokości 5.166.630,15 zł oraz usługi obce na kwotę 3.960.049,07 zł.



Wg stanu na dzień 31.12.2016 r. koszty finansowe wyniosły nominalnie 303.608,47 zł. Na kwotę tę składają się głównie odsetki od obligacji w wysokości 193.009,91 zł oraz koszty pozyskania finansowania w wysokości 108.697,33 zł.

Spółka zakończyła 2016 rok z zyskiem netto na poziomie 237.877,08 zł.

Główną pozycję w strukturze aktywów stanowią aktywa obrotowe ich udział w aktywach ogółem wyniósł 99,98%. W strukturze aktywów towary stanowią 85,89% natomiast środki pieniężne stanowiły 3,4% aktywów.

W pasywach ogółem główną pozycję stanowią zobowiązania krótkoterminowe, które na dzień bilansowy wyniosły 80,83%, natomiast kapitały własne 18,24%.

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

W roku 2016 nie wystąpiły zdarzenia o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięcie wyników finansowych.

9. 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 na rok 2017 jest sprzedaż nabytych nieruchomości indywidualnym inwestorom.

10. 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, nieuwzględnionych w niniejszym dokumencie czynników ryzyka.

Ziszczenie się któregośkolwiek z ryzyk może w negatywny sposób wpływać na efekty prowadzonej przez Spółkę 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 zawile 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 narażona 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 obciążone 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.

Uwzględnienie możliwości wystąpienia ww. ryzyk powoduje podjęcie działań zmierzających do ich minimalizacji. Zasadniczym wydaje się, iż nabywane nieruchomości są portfelem zdywersyfikowanym pod kątem różnorodności produktów. Różnorodność nieruchomości w portfelu inwestycyjnym pozwala na stworzenie sytuacji, w której cały czas będą utrzymywane produkty, zapewniające dopływ środków pieniężnych zapewniających bezpieczeństwo Spółki i jej Obligatariuszy.

Katowice, dnia 18 maja 2017 roku

Zarząd Spółki

Marek Wołnik

Prezes Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Góralczyk

4

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832060, REGON: 243702946