



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

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach za 01.01.2017 - 30.06.2017 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 30.06.2017 r. wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 udziałów po 50 zł każdy. Strukturę udziałowców Spółki na dzień 30.06.2017 roku stanowią: osoba fizyczna 1 udział, osoba prawna 1999 udziałów. Kapitał został w całości opłacony.

3. Zarząd

Na dzień 30.06.2017 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 Kazimierzczak. 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. 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 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.

Aktualnie Spółka realizuje sprzedaż gruntów w ramach poszczególnych projektów.

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 01.01.2017 r. do 30.06.2017 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 1.196 szt.

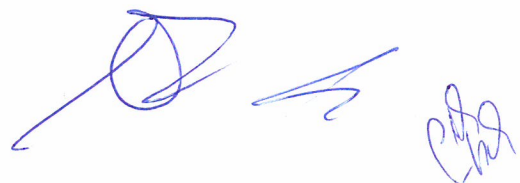
Spółka w miesiącu czerwcu 2016 r. dokonała częściowego wykupu obligacji Spółki w związku ze spełnieniem się warunków wcześniejszego Częściowego Wykupu Obligacji na okaziciela serii A. Częściowy Wykup 925 Obligacji zgodnie z Uchwałą Zarządu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. z dnia 06.06.2016 r. 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 27.12.2016 r. dokonany został przez Spółkę kolejny przedterminowy wykup obligacji serii A, zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN PLGTBMN00019. Częściowy Wykup 575 Obligacji zgodnie z Uchwałą Zarządu GTB Metropolis Sp. z o.o. z dnia 06.12.2016 został dokonany zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 19 Warunków Emisji Obligacji A– okresu Amortyzacji nr 8, oraz zgodnie z postanowieniami § 123 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Łączna kwota do wypłaty dla Obligatariuszy to 690.028,75 zł tj. 1.200,05 zł za każdą Obligację objętą Wcześniejszym Wykupem.

W dniu 26.09.2017 r. dokonany został przez Spółkę następny kolejny przedterminowy wykup obligacji serii A, zarejestrowanych w KDPW pod kodem ISIN PLGTBMN00019. Częściowy Wykup 2.500 Obligacji zgodnie z Uchwałą Zarządu GTB Metropolis Sp. z o.o. z dnia 06.12.2016 został dokonany zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 19 Warunków Emisji Obligacji A– okresu Amortyzacji nr 11, oraz zgodnie z postanowieniami § 123 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Kwota świadczenia Emitenta na jedną obligację to kwota 1.271,10 zł (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt jeden złotych 10/100), łączna kwota świadczenia Emitenta w związku z Amortyzacją to 3.177.750 zł.

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 01.01.2017 r. – 30.06.2017r. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 2.600.000 zł. Na wartość tę wpłynęły transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych w ramach projektu Ruda Śląska Zabrzeńska II.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 2.555.173,78 zł. Największą pozycję kosztową w kosztach działalności operacyjnej stanowią: wartość sprzedanych towarów w wysokości 1.808.479,46 zł oraz usługi obce na kwotę 741.772,88 zł.

Wg stanu na dzień 30.06.2017 r. zysk ze sprzedaży wyniósł 44.826,22 zł, zysk z działalności operacyjnej 44.813,11 zł, wynik brutto - 88.933,59 zł.

Spółka zakończyła I półrocze roku 2017 r. wynikiem netto na poziomie – 73.951,59 zł.

W strukturze aktywów środki pieniężne stanowią 49,8%, towary stanowią 49,2%.

W pasywach ogółem główną pozycję stanowią zobowiązania z tytułu emisji, które na dzień bilansowy wyniosły 60,11%, natomiast kapitały własne 14,11%.

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 krótkoterminowym jest sprzedaż nabytych nieruchomości indywidualnym inwestorom i wykup obligacji.

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 któregośkolwiek 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 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 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

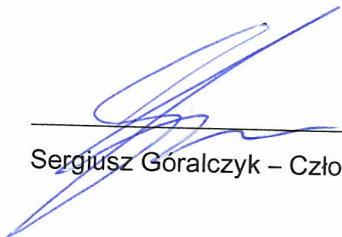


tych usług w sposób niezgodny z wymogami może niekorzystnie wpłynąć na działalność Spółki, w tym może mieć negatywny wpływ na postrzeganie Spółki na rynku.

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.

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342872089, REGON: 243702946



Sergiusz Góralczyk – Członek Zarządu



Marek Wollnik – Prezes Zarządu

