



Dokument Informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

Niniejszy Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 18 czerwca 2015 r.

Doradca Emitenta::



IPO Doradztwo Kapitałowe SA

Al. Wyzwolenia 14 lok 31
00-570 Warszawa

Spis Treści

SPIS TREŚCI	2
1. WSTĘP	5
2. CZYNNIKI RYZYKA.....	6
2.1 Czynniki ryzyka związane sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem	6
2.1.1. Ryzyko makroekonomiczne	6
2.1.2. Ryzyko związane z koniunkturą i konkurencją na rynku	6
2.1.3. Ryzyko związane z decyzjami organów administracji państwowej	6
2.1.4. Ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości	6
2.1.5. Ryzyko związane z regulacjami prawnymi	7
2.1.6. Ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych	7
2.1.7. Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców	7
2.1.8. Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych klientów	7
2.1.9. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji sprzedaży nieruchomości	7
2.1.10. Ryzyko wad prawnych nieruchomości	8
2.1.11. Ryzyko jakości nieruchomości	8
2.1.12. Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości	8
2.1.13. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi	8
2.1.14. Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości	8
2.1.15. Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości	8
2.1.16. Ryzyko utraty płynności	8
2.1.17. Ryzyko kredytowe	9
2.1.18. Ryzyko zależności Spółki od Podmiotu Dominującego Emitenta (zależność kapitałowa i operacyjna wynikająca z umowy komercjalizacji)	9
2.1.19. Ryzyko zachowania niezależnej kontroli w organach Emitenta	10
2.2 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na Rynku ASO Catalyst	11
2.2.1 Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen Obligacji	11
2.2.2 Ryzyko zawieszenia notowań obligacji Emitenta w alternatywnym systemie obrotu i wykluczenia obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	11
2.2.3 Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta sankcji za niewykonanie albo nienależyte wykonanie obowiązków wynikające z przepisów prawa	13
2.2.4 Ryzyko dokonywania wykupów Obligacji	13
3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	14
3.1. Emitent	14
3.2. Autoryzowany Doradca	15
4. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	16
4.1 Cele emisji	16
4.2 Wielkość emisji	16
4.3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych	16
4.3a. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie	16
4.4 Warunki wykupu	17
4.5 Warunki wypłaty oprocentowania	20
4.6 Zabezpieczenie wynikające z Obligacji	20
4.6a Wycena hipotek dokonana przez uprawniony podmiot	24
4.7 Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji	38
4.8 Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom	38

4.9 Dodatkowe prawa z tytułu posiadania Obligacji	38
4.10 Zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami	38
4.10.1 Podatek dochodowy od osób fizycznych	38
4.10.2 Podatek dochodowy od osób prawnych	39
4.10.3 Podatek od dochodów osiągniętych przez podmioty zagraniczne	39
4.10.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych	39
5. DANE O EMITENCIE	40
5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	40
5.2 Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	40
5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	40
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – podmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	40
5.5 Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	41
5.6 Krótki opis historii Emitenta	41
5.7 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	41
5.8 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	43
5.9 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji.	43
5.10 Rynki Instrumentów finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawienie w związku z nimi kwity depozytowe	43
5.11 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów	43
5.11a Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy:	46
5.12 Podstawowe informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Emitenta, w podziale na segmenty działalności	47
5.12.1 Statutowy zakres działalności Emitenta	47
5.12.2 Podstawowa działalność Emitenta	48
5.12.3 Strategia rozwoju	68
5.12.3 Rynek zbytu	68
5.13 Główne inwestycje krajowe i zagraniczne Emitenta, w tym inwestycje kapitałowe, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym	69
5.14 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym	69
5.15 Wszczęte wobec Emitenta postępowania ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne, mające lub mogące mieć istotne znaczenie dla jego działalności	70

5.16 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogłyby mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań.....	70
5.17 Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	70
5.18 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta.....	70
5.19 Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym.....	70
5.20 Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta, jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym.....	70
5.21 Dane dotyczące osób zarządzających i nadzorujących Emitenta	71
5.21.1 Zarząd	71
5.21.2 Rada Nadzorcza	73
5.22 Struktura udziałowców Emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	75
6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE	76
6.1 Sprawozdanie finansowe za 2014 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.....	76
7. ZAŁĄCZNIKI	114
7.1. Odpis z właściwego rejestru	114
7.2. Tekst Umowy Spółki.....	120
7.3 Uchwała o emisji dłużnych instrumentów finansowych	126
7.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych.....	131
7.5 Umowa z administratorem hipoteki.....	145
7.6 Umowa o ustanowienie zastawu	157
7.7. Definicje i objaśnienia skrótów	174

1. Wstęp

Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

Nazwa (firma):	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma)	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.
Siedziba:	Katowice
Adres:	Ul. Korfantego 141a, 40-154 Katowice
Telefon:	+48 32 72 040 99
Fax:	+48 32 25 523 70
Poczta elektroniczna:	biuro@metropolis.pl
Strona internetowa:	http://metropolis.pl/
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód W Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000529015
NIP	6342832089
REGON	243702946

Nazwa i siedziba Doradcy Emitenta

Nazwa (firma):	IPO Doradztwo Kapitałowe Spółka Akcyjna
Nazwa (firma)	IPO Doradztwo Kapitałowe S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Wyzwolenia 14 lok. 31, 00-570 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 412-36-48
Fax:	(+48 22) 412-36-48
Poczta elektroniczna:	newconnect@ipo.com.pl
Strona internetowa:	www.ipo.com.pl
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy w dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000351323
NIP	521-33-39-423
REGON	140116441

Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna oraz oznaczenie emisji instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego wprowadza się do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu 8.075 (słownie: osiem tysięcy siedemdziesiąt pięć) sztuk obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii A., o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych).

2. Czynniki Ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować Czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym. Czynniki ryzyka, jako zdarzenia niepewne wpisane są w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Opisane poniżej Czynniki ryzyka, wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta, mogą nie być jedynymi, które dotyczą Emitenta i prowadzonej przez niego działalności. W przyszłości mogą powstać ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, na przykład o charakterze losowym i niezależne od Emitenta. Należy podkreślić, że spełnienie się któregośkolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Emitenta działalność, sytuację finansową, a także wyniki prowadzonej działalności, a przez to na kształtowanie się rynkowego kursu akcji Emitenta. W efekcie powyższych zdarzeń inwestorzy mogą nie osiągnąć założonej stopy zwrotu z inwestycji i stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych. Przedstawiając Czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

2.1 Czynniki ryzyka związane sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem

2.1.1. Ryzyko makroekonomiczne

Na przyszły rozwój oraz realizacja celów strategicznych pośredni wpływ mają czynniki makroekonomiczne, takie jak poziom stóp procentowych, wielkość inflacji, bezrobocia oraz PKB, na które Emitent nie ma wpływu, a które mogą mieć wpływ na poziom corocznych nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez klientów Emitenta, których zyski uzależnione są stanu gospodarki i tempa jej rozwoju.

Ponadto Polska zaliczana jest do krajów rozwijających się, w których działalność gospodarcza charakteryzuje się wyższym ryzykiem ekonomicznym i politycznym w porównaniu z rynkami rozwiniętymi.

2.1.2. 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 Emitenta. Emitent działa na terenie województwa śląskiego. Na tym obszarze działa kilku dużych oraz kilkadziesiąt mniejszych podmiotów, z którymi Emitent konkuruje o pozyskanie nabywcy nieruchomości gruntowych. Przewagą Emitenta jest bardzo dobra znajomość rynku i potrzeb klientów, a także bardzo dobre przygotowanie Nieruchomości Przejmowanych do sprzedaży.

2.1.3. Ryzyko związane z decyzjami organów administracji państwowej

W przypadku działalności Emitenta istnieje ryzyko związane z decyzjami podejmowanymi przez organy administracji państwowej. Liczne zawiłe 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 Emitenta, a w konsekwencji możliwościami regulowania zobowiązań z obligacji.

2.1.4. Ryzyko zmiany regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości

Uregulowania prawne mają istotny wpływ na czas realizacji inwestycji, analizę prawną nieruchomości, a w konsekwencji na ocenę efektywności planowanej inwestycji. Zmiany regulacji prawnych, takich jak ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) mogą spowodować wydłużenie wielu czynności na etapie planowania i realizacji danego przedsięwzięcia, jak również mogą mieć wpływ na spadek cen nieruchomości. Wskazany rodzaj ryzyka jest niezależny od Emitenta. Spółka w celu minimalizacji ryzyka, prowadzi stały monitoring

przepisów prawnych oraz dostosowuje zasady postępowania związanego z inwestycjami w nieruchomości do zmian zachodzących w polskim i europejskim prawie.

2.1.5. Ryzyko związane z regulacjami prawnymi

Częste zmiany w ustawodawstwie mogą narazić Emitenta na ryzyko wystąpienia niekorzystnych uregulowań prawnych, co w konsekwencji może przełożyć się na pogorszenie osiąganych przez niego wyników. Dodatkowym zagrożeniem dla działalności Emitenta jest niestabilność i brak spójności przepisów prawnych oraz ich uznaniowość interpretacyjna. Ewentualne zmiany przepisów prawa, w tym prawa podatkowego, spółek prawa handlowego, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych oraz regulacji prawnych dotyczących funkcjonowania spółek publicznych mogą zmierzać w kierunku negatywnie oddziałującym na działalność Emitenta.

Emitent minimalizuje ryzyko, poprzez korzystanie z pomocy podmiotów świadczących profesjonalną pomoc prawną. Emitent, przy wsparciu ze strony doradców prawnych, monitoruje zmiany prawa mając na celu eliminację ryzyka niedostosowania swojej działalności do ewentualnych nowych rozwiązań prawnych.

2.1.6. Ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych

Emitent, podobnie jak wszystkie podmioty gospodarcze, narażony jest na nieprecyzyjne zapisy w uregulowaniach prawno-podatkowych, które mogą spowodować powstanie rozbieżności interpretacyjnych, w szczególności w odniesieniu do operacji związanych z podatkiem dochodowym, podatkiem od czynności cywilnoprawnych i podatkiem VAT w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż mimo stosowania przez Emitenta aktualnych standardów rachunkowości, interpretacja Urzędu Skarbowego odpowiedniego dla Emitenta może różnić się od przyjętej przez Spółkę, co w konsekwencji może wpłynąć na nałożenie na Emitenta kary finansowej, która może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Emitent minimalizuje ryzyko, poprzez korzystanie z pomocy podmiotów świadczących profesjonalną pomoc prawną. Emitent, przy wsparciu ze strony doradców prawnych, monitoruje zmiany prawa mając na celu eliminację ryzyka niedostosowania swojej działalności do ewentualnych nowych rozwiązań prawnych.

2.1.7. Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców

Emitent, w ramach realizacji projektów nieruchomościowych, powierza prowadzenie prac budowlanych (np. budowa dróg, uzbrojenia) wyspecjalizowanym podmiotom. Tym samym jest narażony na ryzyko nienależytego wykonania prac przez te podmioty. Nie ma pewności, iż Emitent będzie w stanie zapewnić realizację usług w sposób terminowy lub pod innymi względami właściwy. Brak lub opóźnienie w świadczeniu usług lub wykonywanie tych usług w sposób niezgodny z wymogami może niekorzystnie wpłynąć na działalność Emitenta, w tym może mieć negatywny wpływ na postrzeganie Emitenta na rynku. W celu minimalizacji opisanego ryzyka Emitent na stałe współpracuje z podmiotami, których jakość pracy oraz kompetencje zostały zweryfikowane przy realizacji wcześniejszych wspólnych przedsięwzięć ze Spółką Dominującą Emitenta.

2.1.8. Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych klientów

Istnieje ryzyko, że w kolejnych latach Emitent 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.

2.1.9. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji sprzedaży nieruchomości

Ryzyko to jest związane ze wszystkimi czynnościami, zarówno formalnymi jak i faktycznymi, koniecznymi do przygotowania przeniesienia własności aktywów. Nieprawidłowości w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron lub też nieprecyzyjne zapisy w umowach kupna i sprzedaży mogą utrudnić lub uniemożliwić dokonanie przeniesienia własności lub też przyczynić się do otrzymania niższej ceny sprzedaży, zapłacenia wyższej ceny kupna czy opóźnienia płatności. W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, między innymi korzystając z usług zewnętrznych doradców oraz bazuje na wieloletnich doświadczeniach zespołu zarządzającego.

2.1.10. Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Emitent prowadzi działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości. Nieruchomości będące przedmiotem obrotu gospodarczego mogą być obarczone wadami prawnymi, np. roszczenia reparywacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości, wadliwa podstawa nabycia nieruchomości itp. Podczas transakcji nabycia nieruchomości może dojść do zatajenia wad prawnych przez sprzedającego.

Ujawnienie wad prawnych po zawarciu transakcji zakupu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w ostateczności prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. Emitent dąży do minimalizacji ryzyka wad prawnych poprzez rzetelną analizę stanu prawnego każdej nieruchomości, będącej przedmiotem inwestycji Emitenta oraz będzie współpracował z wyspecjalizowanymi kancelariami prawnymi specjalizującymi się w obrocie nieruchomościami.

2.1.11. 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 osiągane wyniki finansowe Emitenta.

2.1.12. Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości jest jednym z elementów kształtujących wartość inwestycji i stanowi jeden z najważniejszych kryteriów ustalania oczekiwanych przychodów z inwestycji. Błędna ocena lokalizacji inwestycji z punktu widzenia jej przeznaczenia może utrudnić bądź uniemożliwić sprzedaż po planowanej przez Emitenta cenie. Istnieje w takiej sytuacji ryzyko, iż Emitent nie osiągnie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży. Emitent w celu minimalizacji ryzyka dopełni wszelkich starań w celu dogłębnej oraz rzetelnej analizy oceny lokalizacji nieruchomości.

2.1.13. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Jednym z obszarów działalności Emitenta jest inwestowanie w grunty. Przed dokonaniem zakupu gruntu na własny rachunek Emitent przeprowadza szczegółową analizę prawną oraz techniczną nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, iż w trakcie procesu inwestycyjnego Emitent natrafi na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie inwestycji lub wzrost kosztów przygotowania gruntu pod inwestycję, np. wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu czy znaleziska archeologiczne. Ww. czynniki mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu inwestycyjnego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie i terminie. Brak realizacji projektów inwestycyjnych, bądź konieczność ich dostosowania lub zmiany może negatywnie wpłynąć na wyniki oraz sytuację finansową Emitenta. W celu ograniczenia ryzyka Emitent dopełni wszelkich starań, aby proces analizy prawnej oraz technicznej przeprowadzany był w sposób rzetelny, przy zachowaniu najwyższych standardów.

2.1.14. Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

Nieruchomości wymagają określenia ich wartości rynkowej zarówno przed transakcją zakupu, jak i przed transakcją sprzedaży. Istnieje ryzyko nienależytej wyceny, która może doprowadzić do zakupu nieruchomości po cenie wyższej niż jej wartość rynkowa lub do sprzedaży po cenie niższej niż wartość rynkowa, co może negatywnie wpłynąć na stopę zwrotu z inwestycji. W celu zmniejszenia ryzyka błędnej wyceny Emitent będzie współpracował z doświadczonymi firmami, które oferują kompleksowe usługi w zakresie wyceny nieruchomości.

2.1.15. Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości

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

2.1.16. Ryzyko utraty płynności

Emitent notuje w swojej działalności ryzyko płynności rozumiane jako brak (w tym również przejściowy) wystarczającej ilości środków pieniężnych lub aktywów płynnych. Emitent prowadzi działalność w zakresie zarządzania ryzykiem płynności poprzez zarządzanie działalnością oraz poprzez utrzymywanie niezbędnej ilości rezerw środków płynnych. Emitent nie może gwarantować bezbłędności tych działań.

W razie wystąpienia niekorzystnych zjawisk w obszarze ryzyka płynności może wystąpić przejściowe obniżenie wypłacalności, konieczność uzyskania pomostowego finansowania o wyższym koszcie obsługi oraz powstawanie zaległości płatniczych.

Okoliczności te mogą niekorzystnie wpłynąć na dalszą działalność Emitenta, sytuację finansową, majątkową i gospodarczą Emitenta oraz perspektywy rozwoju Emitenta, w szczególności poprzez ograniczenie przychodów, podwyższanie poziomu kosztów, spadek wartości aktywów Emitenta, a tym samym pogarszać sytuację gospodarczą Emitenta. Emitent nie notował w przeszłości wystąpienia powyższych niepożądanych zdarzeń w obszarze ryzyka płynności.

Realizacja projektów nieruchomościowych jest rozciągnięta w czasie, więc aby zabezpieczyć się przed ryzykiem, że Spółka w niektórych okresach odsetkowych nie wygeneruje środków, jakie mogłaby przeznaczyć na zapłatę odsetek płatnych okresowo w zakresie emisji obligacji serii B, Emitent podpisał umowę o współpracy ze Spółką Dominującą. Kwota wynagrodzenia należnego Emitentowi od spółki GTB Metropolis Sp. o.o. z tytułu realizacji tej umowy, pozwala na zapłatę odsetek za co najmniej 2 kwartalne okresy odsetkowe. Więc nawet gdyby Emitent nie zrealizował sprzedaży nieruchomości przez okres 6 miesięcy, to ma zabezpieczenie, że będzie posiadał (właśnie z tego źródła) środki na realizację obowiązku zapłaty Kuponu za 2 okresy odsetkowe. Emitent nie zakłada, aby zdarzyło się iż przez 2 kwartały nie uda mu się zbyć jakiejś części nieruchomości, ale z ostrożności zabezpieczył sobie pokrycie finansowania odsetek na taki wypadek.

W celu ograniczenia tego ryzyka Emitent dąży do tego, aby w zawieranych umowach okresy pomiędzy momentem zaangażowania środków w realizację projektów oraz momentem ich odzyskania w formie zapłaty przez kupujących były jak najkrótsze.

Niezależnie od powyższego Emitent przykładą należyłą uwagę do utrzymywania wiarygodności w relacjach z instytucjami finansowymi oraz prowadzi bardzo ostrożną politykę zadłużania.

2.1.17. Ryzyko kredytowe

Emitent notuje w swojej działalności ryzyko wypłacalności kontrahentów (określane tradycyjnie jako ryzyko kredytowe), rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez kontrahentów wobec Emitenta z zobowiązań wynikających ze sprzedaży towarów. Emitent prowadzi działalność w zakresie zarządzania ryzykiem wypłacalności kontrahentów, zarówno na etapie przygotowywania sprzedaży (badanie potencjalnych kontrahentów, badanie zabezpieczeń, przygotowywanie umów), jak i ich realizacji. Emitent nie może gwarantować bezbłędności tych działań.

Ziszczenie się niekorzystnych zjawisk w obszarze ryzyka wypłacalności kontrahentów może skutkować brakiem możliwości zamknięcia danej sprzedaży z zakładaną efektywnością lub krańcowo utratę części lub całości zainwestowanych środków. Okoliczności te mogą niekorzystnie wpłynąć na dalszą działalność Emitenta, sytuację finansową, majątkową i gospodarczą Emitenta oraz perspektywy rozwoju Emitenta, w szczególności poprzez ograniczenie przychodów, podwyższanie poziomu kosztów, spadek wartości aktywów Emitenta, a tym samym pogarszać sytuację gospodarczą Emitenta.

Emitent nie zanotował w przeszłości wystąpienia powyższych niepożądanych zdarzeń w obszarze ryzyka wypłacalności kontrahentów. Emitent minimalizuje możliwość wystąpienia tego ryzyka poprzez dalszą optymalizację procesu monitorowania i weryfikacji kontrahentów.

2.1.18. Ryzyko zależności Spółki od Podmiotu Dominującego Emitenta (zależność kapitałowa i operacyjna wynikająca z umowy komercjalizacji)

Emitent prowadzi działalność operacyjną w dużej mierze poprzez umowę komercjalizacji nieruchomości, zawartą na zasadzie wyłączności z Podmiotem Dominującym Emitenta. Umowa została opisana w Dokumencie Informacyjnym w pkt. 5.12.2 Podstawowa działalność Emitenta. W takiej sytuacji istnieje ryzyko swobodnego kształtowania warunków finansowych tej współpracy, co powoduje możliwą zależność sytuacji finansowej i operacyjnej Emitenta od Podmiotu Dominującego. Skutkuje to potencjalnym ryzykiem wystąpienia sytuacji, w której działalność Emitenta może być prowadzona przez pryzmat interesów dominującego udziałowca. W skrajnych przypadkach ziszczenie się tych ryzyk mogłoby prowadzić do pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta i braku możliwości regulowania zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

Należy jednak zauważyć, że 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). Spółka matka i jej przedstawiciele (Pan Marek Wollnik, jako Prezes Zarządu spółki matki i spółki córki), mimo takiego 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, które faktycznie można przyrównać do prawa weta. 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 Góralczykiem. Tym samym przedstawiciel Ventus Asset Management S.A. kontroluje spółkę na płaszczyźnie zarządczej.

Z kolei Pan Maciej Kaźmierczak, jako wspólnik mający wprawdzie 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 w praktyce tak samo znaczący, jak wpływ przedstawicieli GTB Metropolis Sp. o.o.

Dodatkowo spółka córka nie odpowiada za długi spółki matki. Oznacza to, że wierzyciele spółki matki, nie mogą szukać zaspokojenia z majątku spółki córki. Co najwyżej mogłoby dojść do zaspokojenia tych wierzycieli przez sprzedaż udziałów spółki matki w spółce córce. Niemniej jednak, nabywca tych udziałów stałby się wspólnikiem spółki córki (Emitenta), i aby uzyskać korzyść z nabytych udziałów, musiałby kontynuować działalność operacyjną spółki Emitenta, w celu pozyskania przez nią środków na zaspokojenie najpierw wierzycieli spółki córki (zwłaszcza obligatariuszy), a dopiero później swoich oczekiwani finansowych, które założył nabywając udziały w spółce Emitenta.

Podkreślenia wymaga również fakt, że na rzecz obligatariuszy został ustanowiony zastaw na udziałach spółki matki w spółce córce, więc obligatariusze – w których imieniu zobowiązany jest działać administrator zastawu – mogą nie dopuścić do wstąpienia do spółki nabywcy udziałów, ale mogą sami przejąć te udziały. Dodatkowo roszczenia obligatariuszy zabezpieczone są hipotekami. Skutkuje to tym, że ich roszczenia korzystają z pierwszeństwa zaspokojenia z tych składników majątkowych spółki córki. Żaden z wierzycieli spółki matki, nie może w sposób bezpośredni zaspokoić się z nieruchomości stanowiących przedmiot hipotek. Także pośrednie zaspokojenie się z tych składników majątkowych przez takiego wierzyciela nie jest możliwe przed uprzednim zaspokojeniem roszczeń obligatariuszy – albowiem nawet gdyby wierzyciel spółki matki, przejął jej udziały w spółce córce i próbował spieniężyć przedmiotowe nieruchomości, to taka sprzedaż po pierwsze nie mogłaby się odbyć w sposób ważny, bez udziału Panów Góralczyka i Kaźmierczaka (który nadal zachowują prawo weta), a po drugie środki ze sprzedaży musiałby być przeznaczone na spłatę obligatariuszy, albowiem w tym zakresie kontrolę nad zwalnianiem hipotek pełni działający w imieniu i na rzecz obligatariuszy administrator hipotek.

Mając powyższe zabezpieczenia na uwadze, należy uznać że interesy obligatariuszy zostały celowo tak zabezpieczone, właśnie przez stworzenie spółki celowej, aby zaspokojenie ich roszczeń zawsze miało pierwszeństwo przed roszczeniami innych podmiotów. W tym kontekście w praktyce sytuacja majątkowa spółki matki nie powinna mieć znaczenia dla oceny ryzyka inwestycyjnego.

2.1.19. Ryzyko zachowania niezależnej kontroli w organach Emitenta

W chwili obecnej przedstawiciele spółki Ventus Asset Management S.A. sprawując niezależną kontrolę nad Emitentem (zasady kontroli zostały opisane w Dokumencie Informacyjnym w pkt 2.1.18. Ryzyko zależności Emitenta od podmiotu dominującego (zależność kapitałowa i operacyjna wynikająca z umowy komercjalizacji)) działają w ograniczonym zakresie, pośrednio w interesie obligatariuszy.

Emitent nie może jednak w pełni zagwarantować, że członkowie zarządu zawsze będą działać w interesie obligatariuszy. Pełniąc funkcję członka zarządu – ponoszą oni odpowiedzialność cywilną w przypadku wyrządzenia szkody jednostce organizacyjnej, którą kierują. Podobnie Emitent nie może zagwarantować, że wspólnicy zawsze będą działać w interesie obligatariuszy.

Niemniej Panowie Góralczyk i Kaźmierczak będąc równocześnie przedstawicielami domu maklerskiego Ventus Asset Management S.A. jako podmiotu niezależnego od Emitenta nie mają żadnego interesu prawnego, ani faktycznego do działania na szkodę obligatariuszy.

2.2 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na Rynku ASO Catalyst

2.2.1 Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen Obligacji

Nabywca Obligacji powinien zdawać sobie sprawę, iż po wprowadzeniu ich do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na Rynku ASO Catalyst, kurs Obligacji kształtuje się pod wpływem relacji popytu i podaży, która jest wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań Inwestorów. Na te zachowania wpływ mają różne czynniki, także niezwiązane z wynikami działalności Emitenta i jego sytuacją finansową, ale również niezależne od Emitenta, takie jak sytuacja na światowych rynkach i sytuacja makroekonomiczna Polski i regionu. Obligatariusze powinni mieć świadomość, iż notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji i powinni zdawać sobie sprawę, iż w przypadku znacznego wahania kursów, mogą być narażeni na niezrealizowanie zaplanowanego zysku. Ponadto należy brać pod uwagę ryzyko związane z ograniczoną płynnością Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu, co dodatkowo może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej Inwestora cenie.

Należy również zaznaczyć, iż inwestycje dokonywane bezpośrednio w Obligacje będące przedmiotem obrotu na Rynku ASO Catalyst, generalnie cechują się większym ryzykiem od inwestycji w jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych czy w skarbowe papiery wartościowe.

2.2.2 Ryzyko zawieszenia notowań obligacji Emitenta w alternatywnym systemie obrotu i wykluczenia obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW ma obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w Alternatywnym Systemie Obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW ma obowiązek wykluczyć z obrotu te instrumenty finansowe.

Ponad powyższe, zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5 Regulaminu ASO, w następujących sytuacjach:

1. na wniosek Emitenta,
2. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu

w następujących sytuacjach:

1. na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
2. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
3. wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
4. wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,
5. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem przydziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

1. w przypadkach określonych przepisami prawa,
2. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
3. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
4. po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO.

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie”, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17 – 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie”, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO może:

- 1) nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt 2) nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- 3) wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 17c ust. 7 Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu.

Wymienione powyżej przypadki zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu mogą skutkować dla Obligatariuszy utrudnieniami w sprzedaży Obligacji.

2.2.3 Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta sankcji za niewykonanie albo nienależyte wykonanie obowiązków wynikające z przepisów prawa

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej - odnoszących się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

2.2.4 Ryzyko dokonywania wykupów Obligacji

Obligacje są amortyzowane i nie przypadają do jednorazowego wykupu w określonej dacie wykupu. Istnieje jednak ryzyko, iż Emitentowi 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 Emitenta i posiadanie aktywów w postaci nieruchomości, może to generować ryzyko braku posiadania środków na wykup.

3. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym

3.1. Emitent

Oświadczenie Emitenta

Nazwa (firma):	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma)	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.
Siedziba:	Katowice
Adres:	Ul. Korfantego 141a, 40-154 Katowice
KRS	0000529015
NIP	6342832089
REGON	243702946

W imieniu Emitenta działają:

Marek Wollnik- Prezes Zarządu

Sergiusz Góralczyk -Członek Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

W przypadku zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Działając w imieniu GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

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

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Góralczyk

Marek Wollnik

Prezes Zarządu

3.2. Autoryzowany Doradca

Zgodnie z § 18 ust. 18 pkt 3) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, emitent dłużnych instrumentów finansowych, gdy na dzień złożenia wniosku łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych danego emitenta objętych wnioskiem lub łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych danego emitenta objętych wnioskiem i dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta będących przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie - wynosi co najmniej 5.000.000 zł nie jest zobowiązany do zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą w zakresie określonym w § 18 ust. 2 pkt 1) i 2) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

4. Dane o instrumentach finansowych wprowadzonych do Alternatywnego Systemu Obrotu

4.1 Cele emisji

Cel emisji, w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, zostaje określony następująco: środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na zakup aktywów spośród Nieruchomości Przejmowanych oraz inwestycje w te nieruchomości.

4.2 Wielkość emisji

Spółka wyemitowała 8.075 (słownie: osiem tysięcy siedemdziesiąt pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii A., o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości 8.075.000 (osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych).

Do obrotu na Catalyst wprowadzanych jest 8.075 (słownie: osiem tysięcy siedemdziesiąt pięć) Obligacji.

4.3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) i jest równa cenie emisyjnej.

4.3a. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

Informacje dotyczące przeprowadzonej emisji obligacji serii A:

- 1) data rozpoczęcia subskrypcji Obligacji: 4 listopada 2014 r.
data zakończenia subskrypcji Obligacji: 26 listopada 2014 r.
Wszyscy obligatariusze serii A zostali poinformowani o zmianie uchwały o emisji i wszyscy wyrazili na te zmiany zgodę.
- 2) data przydziału Obligacji: 28 listopada 2014 r.
- 3) liczba Obligacji objętych subskrypcją: 15.400 (słownie: piętnaście tysięcy czterysta) sztuk.
- 4) liczba oferowanych obligacji nie była taka sama jak liczba obligacji objętych subskrypcją. Złożonych zostało 67 (słownie: sześćdziesiąt siedem) zapisów na łączną liczbę 8.075 (słownie: osiem tysięcy siedemdziesiąt pięć) sztuk obligacji.
- 5) liczba Obligacji, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 8.075 (słownie: osiem tysięcy siedemdziesiąt pięć) sztuk obligacji.
- 6) cena, po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane): 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
- 7) liczba osób i podmiotów, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją: 67 (słownie: sześćdziesiąt siedem)
- 8) liczba osób i podmiotów, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 67 (słownie: sześćdziesiąt siedem)
- 9) nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby Obligacji, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednej obligacji: obligacje serii A nie były obejmowane przez subemitentów. Emitent nie zawarł żadnej umowy o subemisję inwestycyjną bądź usługową
- 10) łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji:

Spółka szacuje łączną wysokość kosztów emisji Obligacji na ok. 462.774,00 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt cztery złotych), w tym koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty: ok. 447.774,00 zł (słownie: czterysta czterdzieści siedem siedemset siedemdziesiąt cztery złotych)
- b) wynagrodzenia subemitentów: nie dotyczy
- c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 15.000 zł. (słownie: piętnaście tysięcy złotych)
- d) promocji oferty: nie dotyczy

Koszty emisji Obligacji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2014 r. jako koszty finansowe oraz koszty usług obcych (w momencie wypłaty odsetek lub otrzymania dokumentów kosztowych).

Koszty emisji Obligacji zostają ujęte w sprawozdaniu finansowym jako koszty finansowe. Koszty emisji obligacji odnoszone się są na wycenę obligacji w skorygowanej cenie nabycia.

Rozliczane są w czasie na cały okres obligacji i wchodzi w skład skorygowanej ceny nabycia.

4.4 Warunki wykupu

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, o ile nie zostaną przedstawione do wykupu w Dniu Przedterminowej Spłaty lub w ramach Częściowego Wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 19 niniejszych Warunków Emisji. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu tj. 28 listopada 2017 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji w Ewidencji Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, czyli na dzień 20 listopada 2017 roku.

CZĘŚCIOWY WYKUP OBLIGACJI (AMORTYZACJA)

W przypadku sprzedaży przez Emitenta jakiegokolwiek części Nieruchomości Przejmowanych (dalej: „**Sprzedaż Nieruchomości Przejmowanych**”) Emitent przeznaczy środki uzyskane z tego tytułu na częściowy obligatoryjny wykup Obligacji (dalej: „**Częściowy Wykup Obligacji**”) na następujących warunkach:

- a) Częściowy Wykup Obligacji będzie odbywał się w Dniu Amortyzacji zgodnie z Tabelą 1 poniżej,
- b) Częściowy Wykup Obligacji będzie odbywał się ze środków uzyskanych ze Sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w danym Okresie Amortyzacji („**Środki ze Sprzedaży**”),
- c) Przez Środki ze Sprzedaży rozumie się sumę środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w danym i poprzednich Okresach Amortyzacji, z wyłączeniem środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w Okresach Amortyzacji występujących przed ostatnim Dniem Amortyzacji, w którym zrealizowany był Częściowy Wykup Obligacji,
- d) Częściowy Wykup Obligacji będzie realizowany jedynie w przypadku, gdy Środki ze Sprzedaży przekroczą wartość 1 mln zł (słownie: jeden milion złotych) netto,
- e) Częściowy Wykup Obligacji będzie odbywał się po cenie nominalnej Obligacji powiększonej o premię, która zgodnie z Tabelą 1 wyniesie:

- a. 0,50% (słownie: zero procent 50/100) wartości nominalnej Obligacji dla pierwszych czterech Okresów Amortyzacji,
- b. 0,25% (słownie: zero procent 25/100) wartości nominalnej Obligacji dla pozostałych Okresów Amortyzacji,
- f) Na Częściowy Wykup Obligacji Emitent przeznaczy co najmniej 60% kwoty uzyskanej ze Sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w danym Okresie Amortyzacji, z zastrzeżeniem, że każdorazowy Częściowy Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w taki sposób, aby bezpośrednio po jego realizacji stosunek wartości zabezpieczeń Obligacji do wartości nominalnej niewykupionych Obligacji był równy co najmniej 150%, przy zachowaniu formuły poniżej:

$$\frac{(N - N_s)}{(O - O_u)} \geq 1,5$$

gdzie:

N – wartość nieruchomości zabezpieczających,

N_s – łączna wartość nieruchomości sprzedanych do danego Dnia Amortyzacji. Jeżeli przedmiotem sprzedaży będzie część jednej z Nieruchomości Przejmowanych, zostanie obliczona proporcjonalnie do wartości z operatu szacunkowego danej Nieruchomości nabytej wg jej powierzchni

O – wartość obligacji wyemitowanych

O_u – łączna wartość obligacji umorzonych do danego Dnia Amortyzacji i w danym Dniu Amortyzacji.

- g) Realizując Częściowy Wykup Obligacji, Emitent wypłaci narosłe odsetki, zgodnie z Tabelą 1.

Tabela 1. Terminarz Częściowych Wykupów Obligacji.

Nr Okresu Amortyzacji	Dzień Ustalenia Prawa Do Amortyzacji	Dzień Amortyzacji	Liczba dni w Okresie Amortyzacji	Wartość narosłych odsetek na Dzień Amortyzacji w zł	Cena Wykupu za jedną Obligację w zł	Łączna cena wypłaty dla Obligatariusza
1	2015-03-23	2015-03-31	122	31,75	1005,00	1036,75
2	2015-06-22	2015-06-30	213	55,44	1005,00	1060,44
3	2015-09-21	2015-09-29	304	79,12	1005,00	1084,12
4	2015-12-18	2015-12-29	395	102,81	1005,00	1107,81
5	2016-03-18	2016-03-29	486	126,49	1002,50	1128,99
6	2016-06-20	2016-06-28	577	150,18	1002,50	1152,68
7	2016-09-19	2016-09-27	668	173,86	1002,50	1176,36
8	2016-12-16	2016-12-27	759	197,55	1002,50	1200,05
9	2017-03-20	2017-03-28	850	221,23	1002,50	1223,73
10	2017-06-19	2017-06-27	941	244,92	1002,50	1247,42
11	2017-09-18	2017-09-26	1032	268,60	1002,50	1271,10

Częściowy Wykup Obligacji będzie zrealizowany poprzez wykupienie obligacji proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji przez każdego z Obligatariuszy. Części ułamkowe Obligacji nie będą wykupowane. Obligacje nie wykupione w wyniku zaokrągleń w dół zostaną wykupione kolejno od tych Obligatariuszy, którzy posiadają największą liczbę Obligacji. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji w Ewidencji Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z Częściowego Wykupu Obligacji, wskazanego w Tabeli 1 (Dzień Ustalenia Prawa do Amortyzacji). W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW, Częściowy Wykup Obligacji będzie zrealizowany będzie zgodnie z zasadami KDPW.

W przypadku konieczności skorzystania przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu obligacji konieczne będzie zawieszenie obrotu tymi obligacjami na rynku Catalyst.

W miesiącu lutym 2015 r. Emitent sprzedał nieruchomość w Siemianowicach Śląskich. Środki ze sprzedaży w wysokości 60% ceny netto zostały zabezpieczone na poczet amortyzacji obligacji. Środki ze sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych nie przekraczają na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wartości 1 mln zł (słownie: jeden milion złotych) netto.

Częściowy Wykup Obligacji będzie realizowany jedynie w przypadku, gdy Środki ze Sprzedaży przekroczą wartość 1 mln zł (słownie: jeden milion złotych) netto.

Emitent będzie informował w formie raportów bieżących kiedy Środki ze Sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych przekroczą wartość 1 mln zł.

PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI

OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji (Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza) w przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 21 Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*) w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji.

Żądanie wykupu Obligatariusza będzie skuteczne jeśli zostanie dostarczone w formie pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji do 14 Dnia Roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku przekazania tej informacji o tej okoliczności w trybie przewidzianym w pkt 27.2 niniejszych Warunków Emisji.

Pisemne zawiadomienie z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza na adres siedziby Emitenta oraz podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje, a w przypadku niewprowadzenia Obligacji do obrotu ASO na adres siedziby Emitenta oraz podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 zł) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od Dnia Przydziału, do Dnia Przedterminowej Spłaty (włącznie z tym dniem) przy uwzględnieniu oprocentowania w wysokości 9,5% w skali roku.

Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 Dniu Roboczym od dnia przekazania przez Emitenta informacji o okoliczności określonych w pkt. 21 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku poinformowania Obligatariuszy o wystąpieniu przypadku naruszenia określonego w pkt. 21 Warunków Emisji Obligacji, Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 dniu od złożenia przez Obligatariusza do Emitenta żądania przedterminowego wykupu.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego wskazanego w Ewidencji albo poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW, opcja przedterminowego wykupu realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania zawiadomienia z żądaniem przedterminowego wykupu, nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

PRZEDTERMINOWY WYKUP W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na zasadach wskazanych w pkt 20.1 powyżej z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

PRZYPADKI NARUSZENIA:

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:

- a) niewypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- b) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego
- c) niewywiązanie się Emitenta z obowiązku informowania Obligatariuszy o transakcjach sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych, których wartość w danym Okresie Amortyzacji przekroczy 1 mln zł,
- d) złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość,
- e) brak złożenia wniosku o rejestrację Obligacji w Ewidencji w terminie 1 miesiąca od dnia ustanowienia zabezpieczenia,
- f) brak złożenia wniosku o ustanowienie hipotek wskazanych w pkt. 26 Warunków Emisji Obligacji w terminie 7 Dni Roboczych od dnia realizacji nabycia Nieruchomości Przejmowanych,
- g) brak złożenia wniosku o wpis zastawu, o którym mowa w pkt. 26 Warunków Emisji Obligacji do rejestru zastawów, w terminie 10 dni od Dnia Przydziału,
- h) brak dokonania Częściowego Wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji.

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt. 20. Warunków Emisji Obligacji. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza zgodnie z trybem przewidzianym w pkt. 20 Warunków Emisji Obligacji.

4.5 Warunki wypłaty oprocentowania

Wysokość oprocentowania określa się na 9,5% (słownie: dziewięć procent 50/100) w skali roku. Odsetki nie będą kapitalizowane. Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony jednorazowo kupon w Dniu Wykupu w wysokości równej 285,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć złotych) za każdą Obligację.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji w Ewidencji Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, czyli na dzień 20 listopada 2017 roku.

4.6 Zabezpieczenie wynikające z Obligacji

Obligacje serii A są zabezpieczone.

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji (to jest roszczeń o zapłatę świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kuponu oraz świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji) nastąpiło poprzez:

- a) ustanowienie hipotek łącznych umownych w taki sposób, aby relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń do wartości wyemitowanych Obligacji była równa co najmniej 150% wartości wyemitowanych Obligacji, oraz
- b) ustanowienie zastawu rejestrowego na 1.999 udziałach Emitenta będących w posiadaniu spółki GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Do kalkulacji wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń zastosowano raporty z wyceny sporządzone przez Kancelarię Rzeczoznawcy Majątkowego, mgr inż. Barbara Rychter, ul. Gdańska 11A/9, 40-719 Katowice, numer uprawnień 1329 z dnia 18 lipca 2014 roku sporządzone według wartości bieżącej.

Zgodnie z punktem 26 warunków emisji Emitent, zobowiązał się do ustanowienia hipoteki lub hipotek łącznych umownych na co najmniej 1 (jednej) z nabytych Nieruchomości Przejmowanych w taki sposób, aby relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń do wartości wyemitowanych Obligacji była równa co najmniej 150% wartości wyemitowanych Obligacji.

Wartość emisji wyniosła 8 075 000,00 zł, więc wartość nieruchomości które winny stanowić przedmiot zabezpieczenia, powinna wynosić co najmniej **12 112 500,00 zł**.

Zgodnie z punktem 21 lit. f) Emitent zobowiązany był złożyć wniosek ustanowienie hipoteki lub hipotek w terminie 7 dni roboczych od daty nabycia poszczególnych Nieruchomości przejmowanych.

Z kolei zgodnie z punktem 22, hipoteki miały być wpisane do dnia 31 marca 2015 r.

Jak wynika z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości objętych w warunkach emisji nazwą Nieruchomość Siemianowice Śląskie pod numerami KA11/00000713/1, KA11/00001495/3, KA11/00003769/9, KA11/00015736/6, KA11/00020526/9, KA11/00020985/4, KA11/00022133/1, KA11/00022174/0 oraz KA11/00022586/1, Emitent nabył te nieruchomości na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości, umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu służebności oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, sporządzonej w dniu 23 grudnia 2014 r. przed notariuszem Marcinem Niemcem, dla której sporządzono akt notarialny rep A 4542/2014.

Z tych samym ksiąg wieczystych wynika, że na podstawie tego samego aktu notarialnego **ustanowiona została hipoteka umowna łączna o sumie 11 400 000,00 zł**, obciążająca łącznie wszystkie wyżej wymienione księgi wieczyste. Wnioski o wpis hipoteki zostały złożone do sądu prowadzącego te KW w dniu 29 grudnia 2014 r., a więc z zachowaniem terminu wynikającego z punktu 21 lit. f) warunków emisji. **Wpisanie hipoteki nastąpiło w dniu 22 stycznia 2015 r., a więc także nastąpiło to z zachowaniem terminu przewidzianego w punkcie 22 warunków emisji.**

Ustanowiono zatem hipotekę o sumie mniejszej niż kwota wymagana zgodnie z pkt 26 warunków emisji, albowiem wartość tych nieruchomości z grupy Siemianowice Śląskie według operatorów szacunkowych 11 449 588,14 zł. Z tego powodu konieczne było ustanowienie jeszcze co najmniej 1 hipoteki aby osiągnąć wymagany pkt 26 warunków emisji poziom zabezpieczenia.

Wartość nieruchomości Siemianowice Śląskie objętych hipoteką w dniu ustanawiania hipoteki wynosiła 11 449 588,14 zł, jednakże później sprzedano część nieruchomości o wartości 346 888,74 zł (co wyjaśniono poniżej), na skutek czego wartość nieruchomości pozostających przedmiotem hipoteki spadła do kwoty 11 102 699,40 zł.

Ponieważ również w dniu 23 grudnia 2014 r. Spółka nabyła jedną z nieruchomości wchodzących w skład grupy nazwanej Nieruchomość Gliwice, to jest działkę nr 9/7, więc na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości, umowy sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu służebności oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, sporządzonej w dniu 23 grudnia 2014r. przed notariuszem Marcinem Niemcem, dla której sporządzono akt notarialny rep A 4531/2014. W tym samym dniu złożono oświadczenie o **ustanowieniu na tej nieruchomości hipoteki umownej o sumie 1 349 000,00 również na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy**, zgodnie z warunkami emisji. **Wniosek o wpis tej hipoteki został złożony do sądu prowadzącego tę KW w dniu 30 grudnia 2014 r., a więc z zachowaniem terminu wynikającego z punktu 21 lit. f) warunków emisji. Z kolei wpisanie hipoteki**

nastąpiło w dniu 6 lutego 2015 r., a więc także nastąpiło to z zachowaniem terminu przewidzianego w punkcie 22 warunków emisji.

Nieruchomość oznaczona jako działka 9/7 w ramach grupy Nieruchomość Gliwice była przewidziana w warunkach emisji jako jedna z nieruchomości przejmowanych i tym samym mogła stanowić przedmiot zabezpieczenia. Należy zaznaczyć jednak, że dla tej działki 9/7 prowadzona jest obecnie KW nr GL1G/00129935/0, podczas gdy z warunków emisji wynikało, że działka ta była objęta KW nr GL1G/00059009/8. Nie jest to sprzeczne, ponieważ zgodnie z pełną treścią KW nr GL1G/00059009/8 można jednoznacznie potwierdzić, że ta KW obejmowała też działkę nr 9/7, która jednak następnie została wydzielona do odrębnej KW, prowadzonej właśnie pod numerem KW nr GL1G/00129935/0. Jest to zatem ta sama nieruchomość która mogła być przedmiotem hipoteki, a jedynie zmienił się numer księgi wieczystej w której nieruchomość jest ujawniona.

Oznacza, to że w dniu 23 grudnia 2014 r. złożono oświadczenia o ustanowieniu dwóch hipotek w łącznej sumie 12 749 000,00 zł, na nieruchomościach o łącznej wartości 12 798 588,14 zł, czyli zarówno wartość przedmiotu zabezpieczenia jak i suma hipotek była wyższa niż wymagana zgodnie z pkt 26 warunków emisji (tj. wyższa niż 12 112 500,00 zł).

Obie hipoteki (pierwsza łączna na 9 nieruchomościach oraz druga pojedyncza) zostały wpisane w dniach 22 stycznia i 6 lutego 2015 r. W więc na dzień 6 lutego 2015. zabezpieczenie spełniało wymogi warunków emisji.

Z kolei jak wynika z KW prowadzonej dla KA1I/00022586/1, Emitent już po nabyciu tej nieruchomości i ustanowieniu (oraz wpisaniu) hipoteki, zbył tę nieruchomość na rzecz "MARTEC" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie umowy z dnia 6 lutego 2015 r. W związku tym zbyciem nieruchomości, Administrator hipoteki, zgodnie z punktem 26 warunków emisji, a także zgodnie z umową z administratorem hipoteki, złożył oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki łącznej w zakresie tej nieruchomości (o zgodzie na wykreślenie tej hipoteki z tej księgi wieczystej), a to wobec wypełnienia warunków i dokonania przez nabywcę wpłaty na rachunek depozytowy prowadzony przez i dla administratora hipoteki kwoty 200 601,00 zł stanowiącej część ceny nie mniejszą niż 60% ceny uzyskanej z tytułu sprzedaży nieruchomości, a przeznaczonej na wcześniejszy wykup obligacji zgodnie z punktem 19 warunków emisji.

Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, że nie doszło do zastąpienia nieruchomości objętej księgą wieczystą KA1I/00022586/1 nieruchomością objętą księgą wieczystą GL1G/00129935/0. Jak wyjaśniono powyżej, najpierw ustanowiono w pełni całe wymagane zabezpieczenie, a dopiero potem, zgodnie z wymogami współpracy z administratorem hipoteki zwolniono jedno z zabezpieczeń w części, z uwagi na wpłacenia przez nabywcę danej nieruchomości odpowiedniej części ceny bezpośrednio na rachunek bankowy administratora hipoteki, z przeznaczeniem na realizację wcześniejszego wykupu.

Po sprzedaży tej jednej nieruchomości, wymagana część (min. 60% uzyskanej ceny), została zdeponowana przez administratora hipoteki, w celu zwolnienia jej na rzecz obligatariuszy w momencie realizacji częściowego wykupu obligacji, po spełnieniu warunku progowego określonego w pkt 19.d. warunków emisji. Jednakże ponieważ do tej pory nie sprzedano nieruchomości o wartości określonej w tym pkt 19.d (1 mln zł), więc wcześniejszy wykup nie został w bieżącym okresie amortyzacji zrealizowany.

Jednakże jak wskazano powyżej, środki pozyskane ze sprzedaży na rzecz firmy MARTEC są już obecnie w posiadaniu administratora hipoteki, i są one zabezpieczone na poczet ich wypłaty przy wcześniejszym wykupie. Powyższe rozwiązanie jest w pełni zgodne z warunkami emisji i umową z administratorem hipoteki.

Na chwilę obecną wartość zabezpieczenia związanego z nieruchomościami wynosi łącznie 12 652 300,40 zł, na którą to kwotę składają się wartość nieruchomości nadal stanowiących

przedmiot zabezpieczenia (tj. 12 451 699,40 zł) oraz kwota zdeponowana u administratora hipoteki (tj. 200 601,00 zł).

Zarówno pierwsza wartość (12 652 300,40 zł), jak i druga wartość (12 451 699,40 zł), są wyższe niż wymagana wartość zabezpieczenia dotychczas niewykupionych obligacji (12 112 500,00 zł).

Opis nieruchomości stanowiących zabezpieczenie został zawarty w pkt 5.12.2 Dokumentu Informacyjnego.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach została zawarta w dniu 3 listopada 2014 r. Funkcję Administratora Hipoteki pełni Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych G.Morawska-Stanecka M.Stańko Spółka Partnerska z siedzibą w Katowicach.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Hipoteki szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi załącznik nr 5 do Dokumentu Informacyjnego.

Wszystkie hipoteki łączne umowne zostały ustanowione i wpisane na pierwszych miejscach hipotecznych do dnia 31 marca 2015 r.

Wpisy hipoteki do ksiąg wieczystych na nieruchomościach zlokalizowanych w Siemianowicach Śląskich nr: KA1I/00000713/1, KA1I/00001495/3, KA1I/00015736/6, KA1I/00003769/9, KA1I/00020526/9, KA1I/00020985/4, KA1I/00022133/1 i KA1I/00022174/0 został dokonany przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Natomiast wpis do księgi wieczystej na nieruchomości zlokalizowanej w Gliwicach nr księgi wieczystej GL1G/00129935/0 został dokonany przez Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość zastawu rejestrowego na 1.999 udziałach Emitenta będących w posiadaniu spółki GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach została zgodnie z wyceną z dnia 31 października 2014 r. ustalona na 99.950 zł. Jest to wycena udziałów Emitenta przed dniem podjęcia działalności operacyjnej. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 22.744.500 złotych.

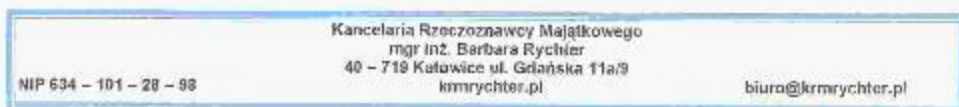
Umowa z dnia 3 listopada 2014 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach oraz o ustanowienie administratora zastawu została podpisana z Kancelarią Adwokatów i Radców Prawnych G.Morawska-Stanecka M.Stańko Spółka Partnerska z siedzibą w Katowicach.

Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach oraz o ustanowienie administratora zastawu stanowi załącznik nr 6 do Dokumentu Informacyjnego.

Zastaw został wpisany do rejestru zastawów w dniu 19 grudnia 2014 roku przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział IX Gospodarczy - Rejestru Zastawów.

4.6a Wycena hipotek dokonana przez uprawniony podmiot

nieruchomości zlokalizowane w Siemianowicach Śląskich objętych księgami wieczystymi nr: KA11/00000713/1, KA11/00001495/3, KA11/00015736/6, KA11/00003769/9, KA11/00020526/9, KA11/00020985/4, KA11/00022133/1 i KA11/00022174/0.



OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość niezabudowanych nieruchomości gruntowych
księgi wieczyste:

KA11/00000713/1, KA11/00002020/0, KA11/00002021/7, KA11/00002173/7,
KA11/00002393/5, KA11/00002923/0, KA11/00003769/9, KA11/00015736/6,
KA11/00019321/2, KA11/00020526/9, KA11/00020985/4, KA11/00022133/1,
KA11/00022135/5, KA11/00022174/0, KA11/00015736/6, KA11/00001495/3

Lokalizacja: Siemianowice Śląskie ul. Bytomska

autor opracowania:



Katowice 18 lipca 2014 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Niezabudowane nieruchomości gruntowe, przeznaczone pod usługi i produkcję		
Zakres wyceny	Prawo własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych		
Miejscowość	Siemianowice Śląskie		
Ulica	Bytomska		
Księga wieczysta	KA11/00000713/1	KA11/00002020/0	KA11/00002021/7
Powierzchnia /m ² /	17 491	2 140	2 106
Właściciel	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.
Księga wieczysta	KA11/00002173/7	KA11/00002393/5	KA11/00002923/0
Powierzchnia /m ² /	1 979	1 837	18 899
Właściciel	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.
Księga wieczysta	KA11/00003769/9	KA11/00015736/6	KA11/00019321/2
Powierzchnia /m ² /	7 371	21 349	1 585
Właściciel	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.
Księga wieczysta	KA11/00020526/9	KA11/00020985/4	KA11/00022133/1
Powierzchnia /m ² /	4 889	6 136	8 836
Właściciel	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.
Księga wieczysta	KA11/00022135/5	KA11/00022174/0	KA11/00001495/3
Powierzchnia /m ² /	2 204	37 795	5 175
Właściciel	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.	KPE Nieruchomości S.A.
Data wyceny	18 lipca 2014 r.		
Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy		
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	15 946 000 zł		



Nieruchomość zlokalizowana w Gliwicach nr księgi wieczystej GL1G/00129935/0
(wycena została wykonana przed odłączeniem z działu KW GL1G/00059009/8 działki 9/7 do odrębnej
KW GL1G/00129935/0)

NIP 634 - 101 - 28 - 98	Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego mgr inż. Barbara Rychter 40 - 719 Katowice ul. Gdańska 11a/9 krmrychter.pl	biuro@krmrychter.pl
-------------------------	---	---------------------

OPERAT SZACUNKOWY

*określający wartość rynkową prawa własności niezabudowanych
nieruchomości gruntowych
działki nr 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9
księga wieczysta
GL1G/00059009/8, GL1G/00125652/4*

*Lokalizacja: **Gliwice ul. Leona Wyczółkowskiego***

autor opracowania:



Katowice 18 lipca 2014 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod usługi komercyjne, działalność produkcyjną, bazy, składy i magazyny.				
Zakres wyceny	Prawo własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych				
Miejscowość	Gliwice				
Obręb	0036, Niepaszyce Północ				
Księga wieczysta	GL1G/00059009/8				
Nr działki	9/4	9/5	9/6	9/7	9/8
Powierzchnia /m ² /	13 742	1692	12 911	7 893	70
Powierzchnia łącznie /m ² /	36 308				
Księga wieczysta	GL1G/00125652/4				
Nr działki	9/9				
Powierzchnia/m ² /	1 144				
Data wyceny	18 lipca 2014 r.				
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy				
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	5 868 000 zł				





**RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI SPÓŁKI
GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
NA DZIEŃ 31 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU**

KATOWICE, PAŹDZIERNIK 2014 ROK



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE.....	2
1.1.	WYKONAWCA ZLECENIA.....	2
1.2.	PODSTAWY PRAWNE	2
1.3.	INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SPÓŁKI	3
2.	WYBÓR METODY WYCENY WARTOŚCI SPÓŁKI.....	5
2.1.	CEL WYCENY	5
2.2.	WYBÓR METODY WYCENY PRZEDSIĘBIORSTWA	5
2.3.	ŹRÓDŁA INFORMACJI	5
2.4.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZYJĘTE DO WYCENY BILANSOWEJ	6
3.	WYCENA METODĄ WARTOŚCI KSIĘGOWEJ	7
3.1.	ZAŁOŻENIA WYCENY	7
4.	WYNIK WYCENY METODĄ WARTOŚCI KSIĘGOWEJ GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.	8



1. WPROWADZENIE

Przedstawiamy Raport z wyceny wartości Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. na dzień 31 października 2014 roku.

Wycena została przeprowadzona w podejściu majątkowym metodą wartości księgowej. Wycena przeprowadzona została w związku z planowaną emisją obligacji, której zabezpieczeniem jest m.in. zastaw na udziałach w GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.

Niniejszy Raport został przygotowany na podstawie zlecenia, które Kancelaria otrzymała w dniu 28 października 2014 roku.

Podczas prac nad Raportem opieraliśmy się na danych zawartych w księgach rachunkowych, przyjętych przez Spółkę zasadach wyceny ujętych w Polityce Rachunkowości, informacjach pisemnych i ustnych przekazanych przez Zarząd Spółki.

Nasza ocena jest zależna od tego czy podane informacje były kompletne i dokładne we wszystkich istotnych aspektach.

Kancelaria ponosi odpowiedzialność wyłącznie za czynności wykonane w związku z przeprowadzoną wyceną metodą wartości księgowej.

1.1. Wykonawca zlecenia

Kancelaria Porad Finansowo-Księgowych dr Piotr Rojek Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Konduktorskiej 33 działa w zakresie badań sprawozdań finansowych w trybie przewidzianym ustawą z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 roku, Nr 77, poz. 649, z późniejszymi zmianami) i została wpisana do rejestru podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1695. Kancelarię w wykonaniu niniejszego zlecenia reprezentuje Krystian Kubanek biegły rewident wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod numerem 9529.

1.2. Podstawy prawne

Wycena została przygotowana ze szczególnym uwzględnieniem następujących przepisów:

- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 730 z późniejszymi zmianami),
- Kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 265 z późniejszymi zmianami).



1.3. Informacje ogólne na temat Spółki

1. GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. działa na podstawie:
 - umowy Spółki sporządzonej i podpisanej przez wspólników w dniu 24 października 2014 roku,
 - Kodeksu spółek handlowych.
2. W dniu 27 października 2014 roku Spółka została wpisana pod numerem 0000529015 do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice- Wschód w Katowicach – Wydział VIII Gospodarczy.
3. Adres i siedziba Spółki:
40-154 Katowice
ul. Korfańskiego 141A
4. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 października 2014 roku wynosi 100 000 złotych i składa się z 2 000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.
Zgodnie z wyciągiem z Krajowego Rejestru Sądowego na dzień 31 października 2014 roku kapitał zakładowy Spółki nie został pokryty. Jednakże otrzymaliśmy wyciąg bankowy z rachunku Spółki z dnia 31 października 2014 roku, potwierdzający dokonanie wpłat na kapitał zakładowy przez wspólników.

Dane Wspólników na dzień wyceny tj. 31 października 2014 roku zostały zaprezentowane w tabeli poniżej.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Wartość jednego udziału (zł)	Łączna wartość nominalna udziałów (zł)	Udział % w kapitale zakładowym
GTB Metropolis Sp. z o.o.	1 999	50,00 zł	99 950,00	99,95
Maciej Kaźmierczak	1	50,00 zł	50,00	0,05
Razem	2 000	-	100 000,00	100,00

Źródło: Opracowanie własne

5. Zgodnie z wyciągiem z Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotem działalności Spółki jest:
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowanych,
 - rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - przygotowywanie terenu pod budowę,
 - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - działalność związana z oprogramowaniem,
 - działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
 - działalność holdingów finansowych,
 - pozostałe formy udzielania kredytów,



- zarządzanie rynkami finansowymi,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- działalność agencji reklamowych,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.



2. WYBÓR METODY WYCENY WARTOŚCI SPÓŁKI

2.1. Cel wyceny

Wyceny wartości GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. dokonano na dzień 31 października 2014 roku. Celem wyceny jest wyznaczenie wartości udziałów Spółki w związku z planowaną emisją obligacji, której zabezpieczeniem jest m.in. zastaw na udziałach.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku w przypadku ustanowienia zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, emitent zobowiązany jest poddać przedmiot zastawu lub hipoteki wycenie przez uprawnionego biegłego.

2.2. Wybór metody wyceny przedsiębiorstwa

Przejęcie własności przedsiębiorstwa bądź udostępnienie praw do korzystania z jego majątku stwarza teoretyczny i praktyczny problem określenia jego wartości. Podczas wielu lat praktyki w krajach zachodnich wypracowano szereg standardowych metod postępowania przy wycenie wartości przedsiębiorstw. Metody te można podzielić na trzy grupy:

- metody majątkowe,
- metody rynkowe,
- metody dochodowe.

Wielość metod możliwych do zastosowania dla wyceny przedsiębiorstwa nie można utożsamiać z dowolnością ich zastosowania. Zawartość informacyjna wyceny dokonanej za pomocą poszczególnych metod jest bowiem zróżnicowana. Wybór metody wyceny zależy więc od konkretnego przypadku i z reguły powinien być poprzedzony jego analizą.

Celem dokonanej wyceny jest planowana emisja obligacji, której zabezpieczeniem jest m.in. zastaw na udziałach.

W związku z tym, że Spółka nie podjęła jeszcze działalności gospodarczej, a posiadany przez nią majątek stanowią wyłącznie środki pieniężne przekazane przez udziałowców uznaliśmy, że właściwą metodą wyceny udziałów będzie majątkowa metoda wartości księgowej.

Metoda wyceny według wartości księgowej polega na ustaleniu wartości przedsiębiorstwa w oparciu o księgową wartość majątku pomniejszoną o zobowiązania.

2.3. Źródła informacji

Dla potrzeb wyceny wykorzystano następujące informacje:

- podstawy prawne funkcjonowania Spółki,
- ocenę sytuacji bieżącej,
- sprawozdanie finansowe za okres od 24 października 2014 do 31 października 2014 roku,



- wycena została również oparta o dodatkowe informacje przekazane przez Zarząd Spółki w formie pisemnej i ustnej.

Zakładamy, że wszystkie otrzymane informacje są prawdziwe i kompletne, dokładnie charakteryzując obecną sytuację firmy.

2.4. Zasady rachunkowości przyjęte do wyceny bilansowej

Wycena składników majątkowych oraz źródeł ich pochodzenia dokonywana jest według zasad ostrożnej wyceny bilansowej, przy zachowaniu zasady ciągłości.

Inwestycje krótkoterminowe, do których zaliczane są posiadane przez Spółkę środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej.



3. WYCENĄ METODĄ WARTOŚCI KSIĘGOWEJ

3.1. Założenia wyceny

Wyceny majątku Spółki przy zastosowaniu metody wartości księgowej dokonano w oparciu o wartość ewidencyjną (historyczną) majątku Spółki pomniejszoną o zobowiązania. Wynik uzyskany tą metodą jest rezultatem obowiązujących zasad wyceny aktywów i pasywów przyjętych w Polityce Rachunkowości Spółki.

Wartość księgową netto ustalono w następujący sposób:

$$\begin{array}{lcl} \text{wartość księgowa} & & \text{wartość księgowa} \\ \text{kapitałów własnych} & = & \text{aktywów ogółem} \\ \text{(aktywów netto)} & & - \text{wartość księgowa} \\ & & \text{zobowiązań (kapitałów} \\ & & \text{obcych)} \end{array}$$

Wartość aktywów netto przedstawia wartość księgową firmy i stanowi różnicę pomiędzy wartością jej majątku, a zadłużeniem z tytułu kredytów i zobowiązań oraz funduszy specjalnych.



4. WYNIK WYCENY METODĄ WARTOŚCI KSIĘGOWEJ GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.

Wycena została sporządzona na podstawie bilansu obrazującego stan na dzień 31 października 2014 roku, zweryfikowanego w trakcie niniejszej wyceny.

GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.		Bilans w złotych
AKTYWA		31.10.2014
A. Aktywa trwałe		-
I. Wartości niematerialne i prawne		-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		-
III. Należności długoterminowe		-
IV. Inwestycje długoterminowe		-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-
B. Aktywa obrotowe		100 000,00
I. Zapasy		-
II. Należności krótkoterminowe		-
III. Inwestycje krótkoterminowe		100 000,00
- środki pieniężne w kasie na rachunkach		100 000,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-
SUMA AKTYWÓW		100 000,00
PASywa		31.10.2014
A. Kapitał (fundusz) własny		100 000,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		100 000,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		-
I. Rezerwy na zobowiązania		-
II. Zobowiązania długoterminowe		-
III. Zobowiązania krótkoterminowe		-
IV. Rozliczenia międzyokresowe		-
SUMA PASYWÓW		100 000,00

Wartość księgowa aktywów netto na dzień 31 października 2014 roku wynosi 100 000,00 złotych i w całości obejmuje inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne.

Wartość księgowa zobowiązań (kapitałów obcych) według stanu na dzień 31 października 2014 roku wynosi 0,00 złotych.

Wartość księgowa kapitałów własnych (aktywów netto) w zł:

Wartość księgowa aktywów		Wartość księgowa zobowiązań		Aktywa netto
100 000,00	–	0,00	=	100 000,00

Wartość księgowa Spółki na dzień 31 października 2014 roku wynosi 100 000,00 złotych



Kapitał zakładowy Spółki obejmuje 2 000 udziałów o wartości nominalnej 1 udziału - 50 złotych.

**Wartość księgowa GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
na 1 udział wynosi 50 złotych**

100 000,00 zł: 2 000 udziałów = 50,00 zł na 1 udział

Opracował:
Krystian Kubanek
biegły rewident


Natalia Rojek-Godziec
Prezes Zarządu

*Kancelaria Porad Finansowych - Księgowych
dr Piotr Rojek
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
40-155 Katowice, ul. Konduktorska 33
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do
badania sprawozdań finansowych pod nr 1693*

Katowice, dnia 31 października 2014 roku

4.7 Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji

Na dzień 31 października 2014 r. Emitent nie posiadał zobowiązań finansowych.

Emitent do czasu wykupu Obligacji planuje utrzymywać poziom zobowiązań na bezpiecznym poziomie, adekwatnym dla prowadzonej działalności gospodarczej. Planowany rozwój Emitenta oraz przewidywana stopa zwrotu z inwestycji poczynionych m.in. z wpływów z emisji Obligacji serii A, i B wskazują na jego wysoką wiarygodność kredytową.

4.8 Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub Obligacjom

Emitent nie zlecał żadnej agencji ratingowej przygotowania oceny ratingowej i wedle jego wiedzy ocena taka nie została wystawiona ani jemu, ani Obligacjom.

4.9 Dodatkowe prawa z tytułu posiadania Obligacji

Z Obligacji nie wynikają żadne dodatkowe uprawnienia poza zaprezentowanym w pkt 4.4 i 4.5. Dokumentu Informacyjnego.

4.10 Zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami

Przedstawione poniżej informacje mają charakter ogólny. Nie stanowią porady lub opinii podatkowej, ani nie są szczegółową analizą kwestii podatkowych. W celu uzyskania takich informacji osoby zainteresowane powinny zwrócić się z zapytaniem do podmiotów umocowanych na podstawie właściwych przepisów do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

4.10.1 Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych zostały uregulowane w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy PIT, dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł i pobiera się od nich podatek w formie ryczałtu w wysokości 19% uzyskanego przychodu. Płatnikiem podatku jest dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisano papiery wartościowe, lub dom maklerski pełniący funkcję sponsora emisji w przypadku gdy papiery wartościowe zapisane są w rejestrze sponsora emisji.

Ponadto, zgodnie z art. 30 b ust. 1 ustawy o PIT, od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną pobiera się podatek dochodowy w wysokości 19% uzyskanego dochodu. Wyjątek stanowi odpłatne zbywanie papierów wartościowych pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Dochodów (przychodów) z przedmiotowych transakcji nie łączy się pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych. W przypadku zbycia Obligacji serii A płatnikiem podatku będzie Obligatariusz. Dom maklerski prowadzący rachunek papierów wartościowych, na którym zapisane będą Obligacje serii A lub będący sponsorem emisji zobowiązany jest przekazać Obligatariuszom zestawienie dochodów uzyskanych ze sprzedaży papierów wartościowych.

W celu umożliwienia spełnienia przez domu maklerskie obowiązku wskazanego wyżej, Obligatariusz zobowiązany jest przekazać domowi maklerskiemu informacje o posiadanym numerze identyfikacji podatkowej oraz o właściwym urzędzie skarbowym a także inne informacje niezbędne domowi maklerskiemu do wypełniania nałożonych przez niego obowiązków.

4.10.2 Podatek dochodowy od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby prawne określone są w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych z dnia 15 lutego 1992 r.

Zgodnie z Ustawą o CIT dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz od dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Stawka podatku wynosi w takim wypadku 19% podstawy opodatkowania.

4.10.3 Podatek od dochodów osiąganych przez podmioty zagraniczne

Zgodnie z art. 30 b ust. 3 Ustawy o PIT zastosowanie stawek podatkowych wynikających z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania lub nie pobranie podatku, jest możliwe pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą (certyfikat rezydencji) wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej. Analogiczne zasady obowiązują zagraniczne osoby prawne (zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy CIT).

4.10.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zasady opodatkowania czynności cywilnoprawnych zostały określone w ustawie z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą o PCC. Umowy sprzedaży Obligacji są zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit b Ustawy o PCC objęte stawką podatku w wysokości 1%. Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC sprzedaż Obligacji jest zwolniona z podatku w przypadku sprzedaży:

- a) firmom inwestycyjnym lub zagranicznym firmom inwestycyjnym,
- b) dokonywanej za pośrednictwem firmy inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
- c) dokonywanej w ramach obrotu zorganizowanego,
- d) dokonywanej poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

5. Dane o emitencie

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma)	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.
Siedziba:	Katowice
Adres:	Ul. Korfantego 141a, 40-154 Katowice
Telefon:	+48 32 720 40 99
Fax:	+48 32 255 23 70
Poczta elektroniczna:	biuro@metropolis.pl
Strona internetowa:	http://metropolis.pl/
Oznaczenie Sądu	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód W Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000529015
NIP	6342832089
REGON	243702946

5.2 Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Zgodnie z § 2 ust 2 Umowy Spółki czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z umową Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o. i innymi właściwymi przepisami prawa.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – podmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Spółka pod firmą GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, została zarejestrowana z wykorzystaniem wzorca umowy, o którym mowa w art. 1571 Kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, z 2014 r. poz. 265), tj. z wykorzystaniem wzorca umowy S24.

Spółka została zarejestrowana w dniu 27 października 2014 roku na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Katowice-Wschód W Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygnatura sprawy: KA.VIII NS-REJ.KRS/037407/14/742) pod numerem KRS 0000529015.

Emitent nie jest podmiotem, którego utworzenie wymaga uzyskania zezwolenia.

5.5 Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Nie dotyczy. Działalność Emitenta nie wymaga posiadania zezwoleń, licencji lub zgody.

5.6 Krótki opis historii Emitenta

Emitent został zarejestrowany w dniu 27 października 2014 r. w celu sfinansowania przedsięwzięcia charakteryzującego się tym, że źródłem spłaty zaciąganego przez spółkę długu są przede wszystkim 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.

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

Na podstawie aktu notarialnego Rep. A numer 5457/2014 z dnia 28 października 2014 roku sporządzonego przez notariusza Wojciecha Małachowskiego, nastąpiła zmiana Umowy Spółki Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach – Emitent przyjął nową treść Umowy Spółki.

W dniu 28 listopada 2014 r. została zakończona subskrypcja obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 zł. W drodze emisji obligacji serii A Spółka pozyskała 8.075.000 zł.

W grudniu 2014 roku Spółka rozpoczęła działalność operacyjną, której celem jest wprowadzenie w życie wcześniej przygotowanego planu działania i sprzedaży.

W grudniu 2014 r. roku Spółka nabyła nieruchomości gruntowe niezabudowane za kwotę 8,5 mln zł.

W dniu 19 grudnia 2014 r została zakończona subskrypcja obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł. W drodze emisji obligacji serii B Spółka pozyskała 1.687.000 zł.

W pierwszym kwartale 2015 roku Spółka nabyła nieruchomości gruntowe niezabudowane za kwotę 1,1 mln zł.

Na podstawie aktu notarialnego Rep. A numer 537/2015 z dnia 6 lutego 2015 roku sporządzonego przez notariusza Wojciecha Małachowskiego w Kancelarii Notarialnej Spółki Cywilnej Notariuszy Łukasza Gajosa i Wojciecha Małachowskiego w Gliwicach nastąpiła zmiana Umowy Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach - Emitent przyjął nową treść § 13 Umowy Spółki.

5.7 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Kapitały własne Emitenta:

PASYWA	Bilans na dzień 31.12.2014.
Kapitał (fundusz) własny	22 696,40
Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00

Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-
Kapitał (fundusz) zapasowy	-
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-
Zysk (strata) netto	- 77 303,60

Źródło: Emitent

Kapitał zakładowy wg stanu na dzień 31.10.2014 r. wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 udziałów po 50 zł każdy. Strukturę udziałowców Spółki na dzień 31 października 2014 roku stanowią: osoba fizyczna 1 udział, osoba prawna 1999 udziałów. Kapitał został w całości opłacony.

Kapitały Emitenta tworzone są zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych i umowy spółki Emitenta. Zgodnie z Art. 257 § 2 KSH podwyższenie kapitału może nastąpić poprzez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych. Stosownie do Art. 255 i 257 § 1 KSH podwyższenie kapitału zakładowego wymaga zmiany umowy spółki. Zmiana umowy spółki następuje poprzez uchwałę zgromadzenia wspólników i wymaga wpisu do KRS.

Stosownie do Art. 246 § 1 KSH uchwała dotycząca zmiany umowy Spółki wymaga większości dwóch trzecich głosów. Uznaje się przy tym, że umowa spółki może przewidywać surowsze warunki podjęcia uchwały.

Zgodnie z Art. 260 KSH podwyższenie kapitału zakładowego może też nastąpić ze środków spółki: z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych.

Art. 177 § 1 KSH przewiduje, że wspólnicy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością mogą być, na podstawie umowy spółki, zobowiązani do uiszczania dopłat do kapitałów spółki. Zgodnie z Art. 178 § 1 KSH jeżeli umowa spółki nie przewiduje inaczej do dopłat tych stosuje się przepisy Art. 178 § 2 i Art. 179 KSH.

Art. 154 KSH przewiduje, że kapitał zakładowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powinien wynosić co najmniej 5.000 zł, a wartość nominalna jednego udziału nie może być niższa, niż 50 zł. Jeżeli udział jest nabywany po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżkę przelewa się do kapitału zapasowego.

Źródłami pochodzenia kapitału zapasowego Spółki są nadwyżki ponad wartość nominalną udziałów i kwoty przeniesione z wypracowanego przez Spółkę zysku na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników.

Zgodnie z §7 Umowy Spółki:

1. Wspólnicy na wniosek Spółki mogą udzielać Spółce pożyczek.
2. Zgromadzenie wspólników może zobowiązywać wspólników do dopłat w granicach do trzykrotnej wysokości w stosunku do udziału. Dopłaty mogą być nakładane i uiszczane przez wspólników równomiernie w stosunku do ich udziałów.
3. Wysokość i terminy dopłat oznaczane są w miarę potrzeby uchwałą wspólników.
4. Jeżeli wspólnik nie uiścił dopłaty w określonym terminie zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych, a spółka może również żądać naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.
5. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. Zwrot dopłat odbywa się bez konieczności ogłoszenia o nim w Monitorze Sądowym i Gospodarczym lub w innym piśmie przeznaczonym do ogłoszeń. Dopłaty będą zwracane wspólnikom równocześnie i równomiernie w stosunku do ich udziałów.

Zgodnie z §16 Umowy Spółki:

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
 - a) kapitał zakładowy,
 - b) kapitał zapasowy,
 - c) kapitał rezerwowy.

2. Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Zgromadzenia Wspólników inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego.

5.8 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta jest opłacony w pełnej wysokości.

5.9 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji.

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji nowych emisji. Emitent nie dokonywał warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

5.10 Rynki Instrumentów finansowych, na których są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawienie w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakichkolwiek rynkach zorganizowanych. W związku z instrumentami finansowymi Emitenta nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

5.11 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów

Na dzień sporządzania Dokumentu Informacyjnego Emitent nie tworzy grupy kapitałową

Na dzień sporządzania Dokumentu Informacyjnego Emitent obligacji - spółka GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. jest spółką w 99,95% należącą do GTB Metropolis sp. z o.o. („Spółka”), spółki holdingowej odpowiedzialnej za działalność Grupy GTB Metropolis.

Spółka GTB Metropolis sp. z o.o. powstała w styczniu 2010 r. na bazie know-how w branży nieruchomościowej zdobytego przez właścicieli w latach 2004-2009. Do końca 2014 r. prowadziła projekty nieruchomościowe na rzecz podmiotów z Grupy KPE, z którymi zrealizowała 69 transakcji na łączną kwotę 73 mln zł. Poniżej przedstawiono krótki opis historii działalności spółki GTB Metropolis Sp. z o.o. – podmiotu dominującego Emitenta.

Rok Wydarzenie

2010 - Powstanie spółki KPE Metropolis Sp. z o.o.

2010 - Nawiązanie współpracy z grupą kapitałową Bolesława Kani (KPE International Holding) w zakresie obsługi projektów inwestycyjnych na nieruchomościach będących w posiadaniu spółek z grupy - MBK Nieruchomości Sp. z o.o. i KPE Nieruchomości S.A.

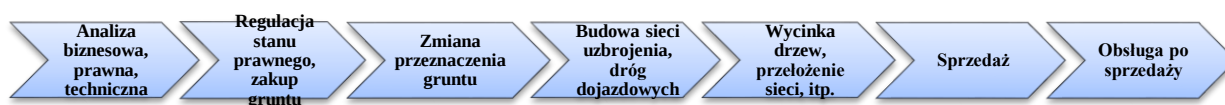
- 2013 - Podjęcie decyzji wraz z Bolesławem Kanią o stopniowym wygaszeniu współpracy i zmianie sposobu finansowania projektów nieruchomościowych.
- 2013 - Zakup nieruchomości na własny rachunek w Rudzie Śląskiej (projekt Zabrzeńska 1)
- 2014 - Zakup nieruchomości na własny rachunek w Siemianowicach Śląskich (projekt Budowlana).
- 2014 - Zawarcie porozumienia z Bolesławem Kanią dotyczącego odkupu nieruchomości obsługiwanych przez Spółkę na preferencyjnych warunkach.
- 2014 - Zmiany w strukturze udziałowej, zmiana nazwy na GTB Metropolis sp. z o.o., odkupienie projektów Synergy Park, Zabrze Kasprowicza od KPE IH, powołanie spółki GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o.
- 2014 - Zakup nieruchomości na własny rachunek w Katowicach (projekt Bocheńskiego)

Grupa GTB Metropolis kreuje wartość dodaną poprzez land-development, czyli działania obejmujące przygotowanie nieruchomości tak, aby możliwe było ich efektywne zagospodarowanie przez kolejnych inwestorów. Zrealizowane na dzień 31 marca 2015 r. inwestycje obejmują 78 transakcji na łączną kwotę 85 mln zł. Prognozowane przychody ze sprzedaży projektów nieruchomościowych obsługiwanych przez Grupę w ciągu najbliższych trzech lat wynoszą 55 mln zł.

Proces inwestycyjny

Grupa poprzez kompleksowe przygotowanie nieruchomości zwiększa ich wartość i atrakcyjność. Obszar działania to Aglomeracja Górnośląska, który zamieszkuje 2,7 mln mieszkańców w 24 ośrodkach miejskich. Grupa starannie selekcjonuje projekty przed przystąpieniem do zakupu. W celu identyfikacji atrakcyjnych gruntów korzysta z własnych zasobów i sieci pośredników.

Grupa przeprowadza szczegółowe analizy nieruchomości jeszcze przed ich nabyciem. Kolejność realizacji poszczególnych etapów uzależniona jest od specyfiki danej nieruchomości, ale przebiega najczęściej wedle schematu poniżej. Często proces sprzedaży jest uruchamiany jeszcze przed zakończeniem wszystkich etapów projektu. Dzięki konserwatywnemu podejściu do wyboru nieruchomości, Grupa nie odnotowała straty na żadnej z dotychczas przeprowadzonych inwestycji. Klientami Spółki są w większości tzw. end-userzy – firmy o różnej wielkości, które kupują działki na własne potrzeby.



Działalność dotychczasowa

W dotychczasowym modelu biznesowym Grupa świadczyła usługi związane z land-developingiem na rzecz MBK Nieruchomości Sp. z o.o. oraz KPE Nieruchomości S.A., które były właścicielami nieruchomości. Przychodami Spółki były de facto wyniki na sprzedaży nieruchomości (zwiększenie wartości wynikające z działań przekształcających nieruchomości) pomniejszone o koszty finansowe płacone na rzecz właścicieli. W ramach współpracy z podmiotami powiązanymi z B. Kanią GTB Metropolis doprowadziła od 2010 do 2014 do 69 transakcji sprzedaży nieruchomości na łączną kwotę 73 mln zł, z czego wynagrodzenie Grupy to niemal 24 mln zł. Projekty do sprzedaży były przygotowane w pełni przez Grupę (począwszy od analiz przedinwestycyjnych, poprzedzających decyzje o zakupie gruntu aż po sprzedaż już „przetworzonych” nieruchomości gruntowych nowym inwestorom).

Rok	Sprzedaż (w mln zł)	Przychody GTB Metropolis (w mln zł)	Rentowność sprzedaży
2010	2	1	35%
2011	16	5	28%
2012	30	9	30%
2013	14	4	31%
2014	16	12	76%
razem	79	31	40%

Źródło: Emitent

Przychody ze sprzedaży za rok 2014 (12 mln zł) obejmują również sprzedaż nieruchomości będących w majątku GTB METROPOLIS oraz komercjalizację usług na rzecz podmiotów trzecich.

Dotychczasową współpracę ze spółkami Pana Bolesława Kani zgrupowanych wokół KPE International Holding („Grupa KPE IH”) można scharakteryzować następująco:

- GTB Metropolis, po ich bardzo dokładnym sprawdzeniu, wskazywał atrakcyjne nieruchomości do nabycia spółkom z Grupy KPE IH.
- Spółki z Grupy KPE IH dokonywały transakcji nabycia wskazanych nieruchomości na własny rachunek.
- GTB Metropolis zajmował się dokonaniem niezbędnych inwestycji w danej nieruchomości (np. budowa dróg dojazdowych, uzbrojenia) oraz regulował sytuację prawną.
- GTB Metropolis był odpowiedzialny za znalezienie nabywców dla przygotowanych w ten sposób działek.
- Przy transakcji sprzedaży danej działki spółki Pana Bolesława Kani otrzymywały zwrot ceny nabycia powiększonej o koszty finansowe i koszty inwestycji, zaś cała nadwyżka trafiała do GTB Metropolis.
- GTB Metropolis nie wskazywał nabytych nieruchomości w bilansie. Były one własnością spółek Pana Bolesława Kani.

Działalność obecna

Nowy model działalności zakłada kompleksową obsługę nieruchomości: nabywanie nieruchomości przez Grupę na własność, przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, a następnie jej sprzedaż jako własnego aktywa. GTB Metropolis nie wchodzi aktualnie w skład Grupy KPE, nie jest z nią powiązana ani kapitałowo, ani osobowo. Grupa wykupiła projekty nieruchomościowe realizowane na zlecenie MBK Nieruchomości Sp. z o.o. i KPE Nieruchomości S.A. (podmioty zależne KPE).

Przewagi Konkurencyjne Grupy Metropolis

Na przewagi konkurencyjne Grupy składa się kilka czynników:

- Nieruchomości nabywane przez Grupę są starannie wyselekcjonowane z setek dostępnych na Górnym Śląsku. Spółka analizuje codziennie od 6 do 10 możliwych do kupna nieruchomości (z czego 1 bardzo dokładnie), zaś nabywa jedynie 2-3 atrakcyjne nieruchomości rocznie.
- Grupa skupuje wąskie paski ziemi rolnej, które później scala w większą, kształtną nieruchomość. Wartość wąskiego paska za metr kwadratowy jest 2-3 razy niższa niż wartość scalonej, większej nieruchomości. Następnie Grupa buduje drogi i uzbrojenie.
- Nabywców nieruchomości inwestycyjnych na Górnym Śląsku można podzielić na dwie grupy: małe i średnie firmy, które poszukują nieruchomości o powierzchni do 1 ha, oraz duże firmy i koncerny poszukujące dużych działek o powierzchni 10 ha i większej. Grupa GTB Metropolis nabywa działki o powierzchni ok. 5 ha, dla których trudno znaleźć nabywców końcowych, a następnie dzieli je na mniejsze.
- Ze względu na know-how w zakresie nieruchomości Grupa GTB Metropolis nabywa nieruchomości „trudne”, z którymi, ze względu na rozległe doświadczenia i zasób wiedzy, jest w stanie sobie poradzić. Dla przykładu, jedną z inwestycji Grupy GTB Metropolis była

nieruchomość leżąca w 1/3 na terenie Katowic, zaś w 2/3 na terenie Siemianowic Śląskich, która w pierwotnej sytuacji była kompletnie nieatrakcyjna dla nabywców końcowych, zaś po podzieleniu na kilka części każda z nich stała się pełnowartościowa.

- e) Grupa po zakupie całych nieruchomości i ich „obrobieniu” sprzedaje działki w pełni przygotowane do inwestycji, tzn. uzbrojone, z przejrzystą sytuacją prawną, z drogami dojazdowymi, etc.. Grupa daje gwarancje nabywcom, że po nabyciu takiej nieruchomości nie istnieją przeszkody natury prawnej i technicznej do rozpoczęcia inwestycji budowlanej.
- f) W każdym przypadku zakupu nieruchomości jej cena jest co najmniej 20% niższa niż wartość rynkowa. Grupa zarabia nie tylko na zwiększeniu wartości nieruchomości, ale także na jej zakupie.

5.11a Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy:

Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta, Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami emitenta, Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych).

Pan Marek Wollnik pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta jest jednocześnie Prezesem Zarządu w spółce dominującej GTB Metropolis sp. z o.o.

Udziałowcy spółki dominującej:

1. GTB Metropolis sp. z o.o. (kapitał zakładowy 500 000zł)

WM Invest sp. z o.o.	50 %	2500 udziałów	250 tys. zł
Aleksandra Podgórnjak – Musil	25 %	1 250 udziałów	125 tys. zł
Agnieszka Wollnik	25%	1 250 udziałów	125 tys. zł

Źródło: Emitent

Zarząd:

Marek Wollnik - Prezes Zarządu

Marcin Musil - Wiceprezes Zarządu

2. WM Invest sp. z o.o. (kapitał zakładowy 600 000 zł)

Aleksandra Podgórnjak – Musil	50 %	300 udziałów	300 tys. zł
Agnieszka Wollnik	50 %	300 udziałów	300 tys. zł

Źródło: Emitent

Zarząd:

Marek Wollnik - Prezes Zarządu

Marcin Musil - Wiceprezes Zarządu

Pani Agnieszka Wollnik jest żoną Pana Marka Wollnik.

Pani Podgórnjak – Musil jest żoną Pana Marcina Musil.

Udziały Emitenta - 1999 szt. - stanowią zastaw jako zabezpieczenie emisji obligacji serii A.

Pan Maciej Kaźmierczak, który jest współnikiem Emitenta jednocześnie jest prokurentem w domu maklerskim Ventus Asset Management S.A. w którym Prezesem Zarządu jest Pan Sergiusz Góralczyk pełniący jednocześnie funkcję Członka Zarządu Emitenta.

Dom maklerskim Ventus Asset Management S.A. w którym Prezesem Zarządu jest Pan Sergiusz Góralczyk pełniący jednocześnie funkcję Członka Zarządu Emitenta przeprowadził ofertę Obligacji Emitenta serii A.

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

Emitent zawiera transakcje ze spółką dominującą GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. – zostały one opisane w sprawozdaniu finansowym w pozycji „TRANSAKCJE Z JEDNOSTAKAMI POWIĄZANYMI”. Emitent posiadał pożyczkę od spółka dominującej, która została spłacona.

Emitent nie zawarł umowy z Autoryzowanym Doradcą.

Wskazane wyżej powiązania to jedyne powiązania osobowe, majątkowe, organizacyjne i personalne Emitenta z osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta lub z podmiotami będącymi głównymi udziałowcami Emitenta lub z Autoryzowanym Doradcą Emitenta, mające istotny wpływ na jego działalność.

5.12 Podstawowe informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Emitenta, w podziale na segmenty działalności

5.12.1 Statutowy zakres działalności Emitenta

Przedmiotem działalności Spółki jest zgodnie z Załącznikiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz. U. Nr 251 poz. 1885 z późn. zm.) oraz §4 Umowy Spółki jest:

- 1) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 2) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- 3) PKD 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 4) PKD 43.11 .Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 5) PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 6) PKD 43.91 .Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 7) PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 8) PKD 62.01 .Z Działalność związana z oprogramowaniem,
- 9) PKD 62.03.Z Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
- 10) PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,
- 11) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
- 12) PKD 66.11.Z Zarządzanie rynkami finansowymi,
- 13) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 14) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

- 15) PKD 68.31 .Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 16) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 17) PKD 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe,
- 18) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 19) PKD 71.11 .Z Działalność w zakresie architektury,
- 20) PKD 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 21) PKD 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne,
- 22) PKD 73.11.Z Działalność agencji reklamowych,
- 23) PKD 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej,
- 24) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,
- 25) PKD 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 26) PKD 78.10.Z Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników.

5.12.2 Podstawowa działalność Emitenta

GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. jest spółką w 99,95% należącą do GTB Metropolis Sp. z o.o. Spółka Dominująca Emitenta - 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: Siemianowicki Park Biznesowy w Siemianowicach Śląskich, projekt w Gliwicach przy ul. Wyczółkowskiego oraz projekt w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzeńskiej.

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).

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

Źródłem finansowania działalności Spółki są zrealizowane emisje obligacji serii A i B w kwotach kolejno: 8.075.000 zł i 1.687.000 zł.

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

Spółka została zawiązana w IV kwartale 2014 r. w celu sfinansowania przedsięwzięcia charakteryzującego się tym, że źródłem spłaty zaciąganego przez spółkę długu są przede wszystkim 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.

W grudniu 2014 roku Spółka rozpoczęła działalność operacyjną, której celem jest wprowadzenie w życie wcześniej przygotowanego planu działania i sprzedaży.

Spółka za ostatni rok obrotowy tj. w okresie działalności 24 października 2014 r. – 31 grudnia 2014 r. osiągnęła następujące wielkości rachunku wyników:

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 510 300,00*
Koszty działalności operacyjnej	2 522 735,74
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-12 435,74
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-13 146,09
Przychody finansowe	5 901,21
Koszty finansowe	84 253,72
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-91 498,60
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	-
Zysk (strata) brutto (I+/-J)	-91 498,60
Podatek dochodowy	-14 195,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-
Zysk (strata) netto (K-L-M)	-77 303,60

*z tego kwota 2.510.000 zł dotyczy sprzedaży nieruchomości gruntowej w projekcie Gliwice Wyczółkowskiego.

Źródło: Emitent

Główną pozycję w strukturze aktywów stanowią aktywa obrotowe ich udział w aktywach ogółem wyniósł 99,9%. W strukturze aktywów towary stanowią 74%. Udział zobowiązań w pasywach ogółem wyniósł 99,8%. Spółka wyposażona została w kapitał by wykonać konkretne zadanie gospodarcze o ograniczonym czasie. Cechą charakterystyczną Spółki, podobnie jak w formule *project finance* jest duży udział kapitału obcego w finansowaniu działalności. Emitent do czasu wykupu obligacji serii A nie ma dużego zapotrzebowania na kapitał obrotowy. Dodatkowo Emitent zawarł umowę o współpracy ze spółką dominującą, która to umowa dodatkowo zabezpiecza wpływy na odsetki obligacji serii B płatne kwartalnie. W zamian za zobowiązanie do realizacji inwestycji wyłącznie ze Spółką Dominującą Emitent uzyskał wynagrodzenie.

Realizacja projektów nieruchomościowych jest rozciągnięta w czasie, więc aby zabezpieczyć się przed ryzykiem, że Spółka w niektórych okresach odsetkowych nie wygeneruje środków, jakie mogłaby przeznaczyć na zapłatę odsetek płatnych okresowo w zakresie emisji obligacji serii B. Kwota wynagrodzenia należnego Emitentowi od spółki GTB Metropolis Sp. o.o. z tytułu realizacji tej umowy, pozwala na zapłatę odsetek za co najmniej 2 kwartałne okresy odsetkowe. Więc nawet gdyby Emitent nie zrealizował sprzedaży nieruchomości przez okres 6 miesięcy, to ma zabezpieczenie, że będzie posiadał (właśnie z tego źródła) środki na realizację obowiązku zapłaty Kuponu za 2 okresy odsetkowe. Emitent nie zakłada, aby zdarzyło się iż przez 2 kwartały nie uda mu się zbyć jakiejś części nieruchomości, ale z ostrożności zabezpieczył sobie pokrycie finansowania odsetek na taki wypadek.

Głównym źródłem spłaty obligacji serii A oraz B będzie jednak sprzedaż nieruchomości.

Czynności komercjalizacji w imieniu GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. prowadzi GTB Metropolis Sp. z o.o. - Spółka Dominująca Emitenta. Spółka GTB Metropolis Sp. z o.o. została opisana w pkt 5.11 Dokumentu Informacyjnego. W ramach tej umowy, Emitent udziela spółce Dominującej Emitenta prawa wyłączności, Emitent w zamian za wynagrodzenie (o którym mowa powyżej) zobowiązuje się nie zlecać czynności komercjalizacji nieruchomości innym podmiotom.

Emitent zgodnie z umową komercjalizacji, powierza odpłatnie Spółce Dominującej Emitenta, czynności potrzebnych dla skomercjalizowania nieruchomości, które wykonawca będzie wykonywał jako zleceniobiorca. Działania wykonawcy powinny polegać na pełnym ustaleniu cech nieruchomości lub jej części z punktu widzenia ich możliwości i przydatności inwestycyjnej, przygotowaniu nieruchomości (lub jej części) do zbycia w formie adekwatnej dla cech nieruchomości (lub jej części) oraz doprowadzeniu do nabycia nieruchomości (lub jej części) przez osobę trzecią (lub osoby trzecie) i spełnienia przez tę osobę (lub osoby) umówionego świadczenia wzajemnego, w szczególności poprzez zapłatę ceny za te

nieruchomość (lub jej część). W szczególności wykonawca zobowiązany jest do dokonania, według potrzeb, następujących czynności dotyczących powierzonej mu nieruchomości:

- a) zgromadzenia dokumentów poświadczających stan prawny nieruchomości (lub jej części) i potrzebnych przy dokonywaniu czynności prawnych dotyczących praw na nieruchomości, w tym: odpisów z ksiąg wieczystych, wypisów z rejestru gruntów, wypisów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenia o braku planu, map i tym podobnych;
- b) dokonania zmiany stanu prawnego nieruchomości (lub jej części) w zakresie niezbędnym do sprzedaży nieruchomości (lub jej części), w tym w szczególności treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planu zagospodarowania przestrzennego, korekty wpisów w ewidencji gruntów zmierzających do ujawnienia rzeczywistych kategorii terenu, podziałów lub scaleń nieruchomości (lub jej części);
- c) inwentaryzacji istotnych elementów faktycznych nieruchomości (lub jej części), takich jak w szczególności granice działek, budynki i budowle, w tym w szczególności sieci wodociągowe i kanalizacyjne, gazowe czy elektryczne, pozostałości budowlane, cieki wodne, zadrzewienia i zakrzewienia;
- d) zgromadzenia informacji związanych ze zdolnościami inwestycyjnymi nieruchomości (lub jej części), dotyczących geologii, hydrologii, cech nieruchomości związanych z eksploatacją górniczą;
- e) opracowania oferty zbycia nieruchomości (lub jej części), opartej o uzyskane informacje o cechach nieruchomości (lub jej części) i jej możliwościach inwestycyjnych;
- f) prowadzenia negocjacji z potencjalnymi nabywcami nieruchomości (lub jej części), przygotowanie wariantów prawnych i ekonomicznych zbycia nieruchomości (lub jej części), sporządzanie projektów czynności prawnych mających na celu zbycie nieruchomości (lub jej części);
- g) doprowadzenia do zawarcia przez wskazanego przez wykonawcę nabywcę umowy przenoszącej własność nieruchomości (lub jej części) w sposób zabezpieczający interesy zamawiającego i doprowadzenie do spełnienia przez nabywcę umówionego świadczenia wzajemnego.

Nieruchomości nabyte

W konsekwencji zmian w strukturze właścicielskiej i likwidacji powiązań z grupą kapitałową Bolesława Kani (skupionej wokół grupy KPE) Grupa GTB Metropolis Spółka z o.o. posiadała preferencyjne umowy pozwalające wykupić nieruchomości z dużym dyskontem względem ich wartości rynkowej od dotychczasowego właściciela. Emitent odkupił inwestycje gruntowe prowadzone dotychczas na zlecenie spółek zależnych z grupy KPE. Portfel inwestycyjny składa się z 3 projektów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie różnych jednostek samorządu terytorialnego na terenie Górnego Śląska:

- Siemianowicki Park Biznesu,
- Gliwice, Wyczółkowskiego,
- Ruda Śląska, Zabrzeńska II.

Pierwotnie Emitent planował również zakup projektu Synergy Park oraz Zabrze, Kasprowicza. Zostały one ostatecznie zakupione przez Spółkę Dominującą Emitenta GTB Metropolis Sp. z o.o.

Siemianowice Śląskie, ul. Bytomska – DK 94

Informacja o projekcie

W IV kwartale 2014 Emitent nabył nieruchomość gruntową niezabudowaną w Siemianowicach Śląskich. o łącznej powierzchni 81.017 m² z tego do dnia publikacji Dokumentu Informacyjnego Emitent sprzedał 4 działki o łącznej powierzchni 2.157 m².

Obecnie na łączną powierzchnię 78.860 m² składa się 27 działek, działki zostały nabyte za 3,5 mln zł. Również w IV kwartale 2014 Emitent nabył działki rolne w Piekarach Śląskich o łącznej powierzchni 12.682 m². Na łączną powierzchnię składa się 6 działek, działki zostały nabyte za 188,6 tys. zł (działki należą do projektu Siemianowice Śląskie).

W I kwartale 2015 Emitent dokupił nieruchomość gruntową niezabudowaną w Siemianowicach Śląskich o łącznej powierzchni 35.922 m². Na łączną powierzchnię składają się 2 działki, działki zostały nabyte za 1,1 mln zł.

Łącznie w projekcie Siemianowice Śląskie Emitent posiada 127.464 m².

Projekt realizowany jest we współpracy z Miastem Siemianowice Śląskie.

Na terenie o łącznej powierzchni ok. 20 ha założono realizację strefy biznesowej, w której lokalizację znajdzie od kilku do kilkunastu firm z branży logistycznej i produkcyjnej.

Emitent prowadzi projekt Siemianowicki Park Biznesowy we współpracy z Miastem Siemianowice Śląskie i inwestorami mediów (Aqua – Sprint Sp. z o.o., Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Zabrzu, Tauron Dystrybucja S.A.). Na terenie tym buduje infrastrukturę techniczną (drogi i uzbrojenie). Działki oferowane są do sprzedaży dla przyszłych inwestorów, którzy na tym terenie we własnym zakresie realizują planowane przez siebie inwestycje.



Rysunek 1: Siemianowice Śląskie, ul. Bytomska – DK 94

PODSTAWOWE DANE:

Forma władania: Własność

Dojazd: Bezpośrednia lokalizacja przy jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych na Śląsku - DK94

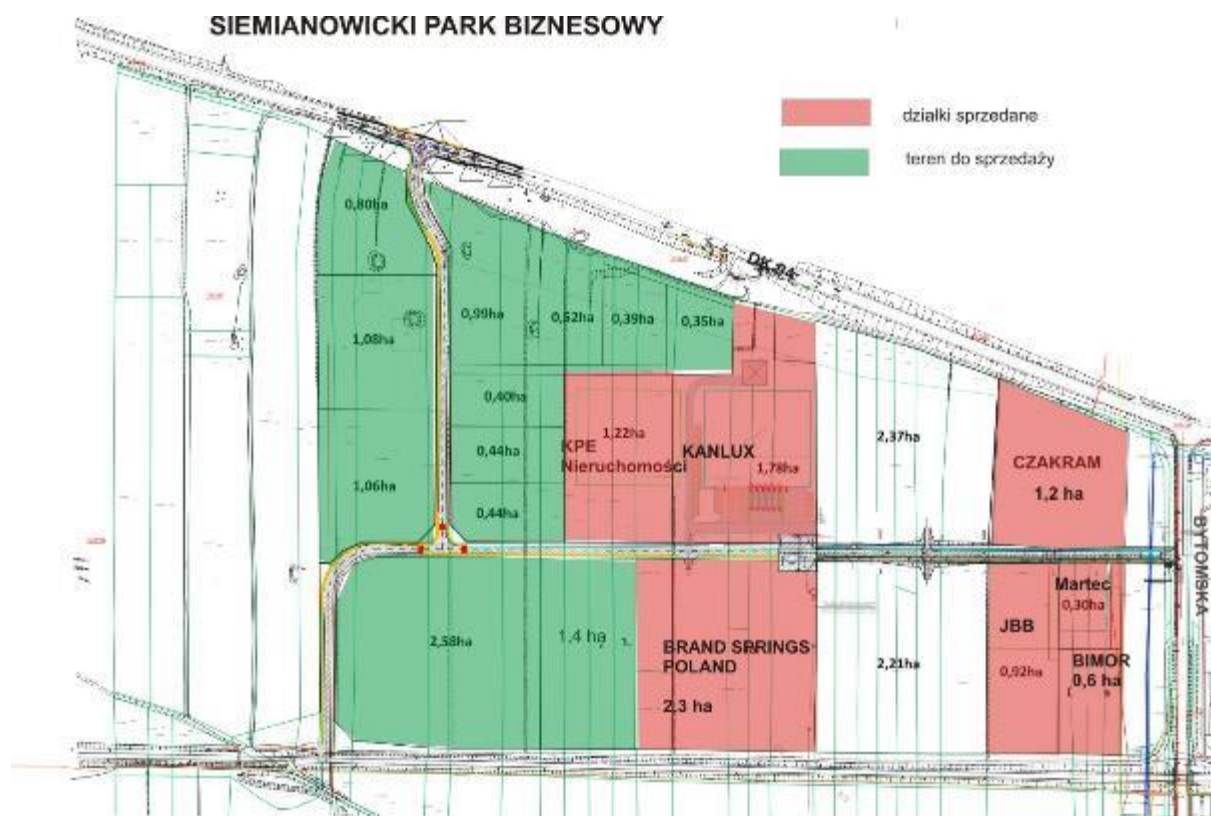
- Dojazd przez skrzyżowanie DK 94 z ul. Bytomską;
- Doskonała widoczność z DK 94.

Media: Pełne uzbrojenie

Warunki planistyczne: Teren objęty obowiązującym planem miejscowym z przeznaczeniem PU (usługowo – produkcyjny). Przeznaczenie podstawowe to usługi komercyjne, składy hurtowe i zakłady produkcyjne.

Podstawowe korzyści dla inwestorów:

- widoczność z ważnej drogi krajowej DK 94;
- bardzo dobra komunikacja z autostradą A1, drogą krajową 86 oraz miastami aglomeracji;
- dogodny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- możliwość podziału na mniejsze działki zgodnie z potrzebami klientów;
- teren uzbrojony i gotowy do inwestycji.



Rysunek 2: Oferta Parku

Lokalizacja

Teren zlokalizowany jest w Siemianowicach Śląskich, przy jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnej na Śląsku DK 94 (droga krajowa Kraków – Wrocław) oraz ul. Bytomskiej.



Rysunek 3: Lokalizacja nieruchomości

Zalety lokalizacji:

- Możliwość szybkiego dojazdu do tras tranzytowych i miast Aglomeracji:
 - 2 min do węzła A1;
 - 2 min do Czeladzi;
 - 5 min do centrum Chorzowa;
 - 5 min do Katowic;
 - 10 min do Będzina;
 - 10 min do Sosnowca.
- Dostępność około 1 mln ludzi w ciągu 20 min jazdy samochodem;
- Z danych opublikowanych na stronie GDDKiA wynika, iż dziennie DK 94 przejeżdża około 20 tys. aut.

Powierzchnia terenu

Łączna powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi 210 514 m², zgodnie z poniższym zestawieniem działek.

W ramach tej powierzchni:

- działki o łącznej powierzchni 52.996 m² zostały sprzedane firmom Zakład Przetwórstwa Mięsnego "JBB" Import-Eksport J. Bałdyga, Czakram Jacek Okoński SP.J., Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "BIMOR" Jerzy Moroz, Brand Springs Poland Sp. z o.o. i Martec Sp. z o.o.
- działki o łącznej powierzchni 30.199 m² stanowią teren na którym swoje inwestycje prowadzi KPE Nieruchomości S.A. (magazyn dla firmy KANLUX S.A. oraz na wynajem) – poprzedni partner finansowy Spółki Dominującej Emitenta.
- działki o łącznej powierzchni 114.782 m² stanowią własność spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. Przy czym Emitent zakłada, że ok 10% tego terenu zajmą drogi wewnętrzne (podział na małe działki wymagające dojazdu), stąd do sprzedaży pozostaje powierzchnia 103.304 m².

Dokument informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

- działki rolne o powierzchni 12.682 m2 położone w Piekarach Śląskich (po drugiej stronie DK 94), stanowiące własność Emitenta.

Działki należące do Emitenta w projekcie Siemianowice Śląskie stanowiące zabezpieczenie obligacji serii A.

akt notarialny	NR KW	nr działki	powierzchnia	wartość m2	wartość nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00000713 /1	3459/45	3 375	140,79	475 166,25
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00000713 /1	3461/45	639	140,79	89 964,81
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00001495 /3	3490/40	2 668	140,79	375 627,72
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00003769 /9	3483/39	1 847	140,79	260 039,13
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00003769 /9	3486/39	2 786	140,79	392 240,94
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00003769 /9	3485/39	254	140,79	35 760,66
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00015736 /6	3509/29	8 435	140,79	1 187 563,65
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00015736 /6	3506/28	11 749	140,79	1 654 141,71
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00015736 /6	3511/29	4 798	140,79	675 510,42
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00015736 /6	3508/28	6 606	140,79	930 058,74
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00015736 /6	1566/24	8 062	140,79	1 135 048,98
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00015736 /6	3510/29	440	140,79	61 947,60
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00015736 /6	3507/28	584	140,79	82 221,36
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00020526 /9	3488/40	426	140,79	59 976,54
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00020985 /4	1575/17	6 136	140,79	863 887,44
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00022133 /1	3512/34	5 044	140,79	710 144,76
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00022133 /1	3514/34	3 109	140,79	437 716,11
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00022133 /1	3513/34	276	140,79	38 858,04
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00022174 /0	3479/39	2 020	140,79	284 395,80
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00022174 /0	3475/34	2 173	140,79	305 936,67
Rep. A nr 4542/2014	KA1I/00022174 /0	3482/39	3 132	140,79	440 954,28

Dokument informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

Rep. A 4542/2014	nr	KA1I/00022174 /0	3478/3 4	3 146	140,79	442 925,34
Rep. A 4542/2014	nr	KA1I/00022174 /0	3470/5 4	96	140,79	13 515,84
Rep. A 4542/2014	nr	KA1I/00022174 /0	3467/5 2	250	140,79	35 197,50
Rep. A 4542/2014	nr	KA1I/00022174 /0	3464/4 7	243	140,79	34 211,97
Rep. A 4542/2014	nr	KA1I/00022174 /0	3481/3 9	286	140,79	40 265,94
Rep. A 4542/2014	nr	KA1I/00022174 /0	3477/3 4	280	140,79	39 421,20

Na wszystkie działki wpisana jest hipoteka do kwoty 11.400.000 zł jako zabezpieczenie obligacji serii A.

Źródło: Emitent

Działki należące do Emitenta w projekcie Siemianowice Śląskie stanowiące zabezpieczenie obligacji serii B.

akt notarialny	NR KW	nr działki	powierzchnia	wartość m2	wartość nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego
Rep. A nr 1826/2014	KA1I/0001039 8/9	1569/23	28 205	140,79	3 971 000,00
Rep. A nr 1826/2014	KA1I/0000239 6/6	1572/18	7 717	140,79	1 086 000,00

Na wszystkie działki wpisana jest hipoteka do kwoty 2.600.000 zł jako zabezpieczenie obligacji serii B.

Źródło: Emitent

Działki należące do Emitenta w projekcie Siemianowice Śląskie nie stanowiące zabezpieczenia obligacji (działki wolne od hipoteki - działki rolne w Piekarach Śląskich).

NR KW	nr działki	powierzchnia działki	powierzchnia ogółem
GL1T/00021381/6	202	5 110	12 682
GL1T/00000991/2	1334/106	2 642	
GL1T/00025216/7	204	510	
	1498/205	230	
GL1T/00025215/0	1499/205	2 820	
	1500/206	1 370	

Źródło: Emitent

Komercjalizacja

Działki z projektu Siemianowice Śląskie, które już zostały sprzedane

Właściciel aktualny	NR KW	nr działki	powierzchnia działki	powierzchnia ogółem w danej grupie

Brand Springs Poland Sp. z o.o.	KA1I/00002173/7	2102/40	1 979	22 866
	KA1I/00002393/5	1539/47	1 837	
	KA1I/00022591/9	3474/54	5 357	
		3468/52	2 942	
		3465/47	863	
	KA1I/00022592/6	3462/45	7 110	
	KA1I/00022593/3	3489/40	2 778	
Czakram Jacek Okoński SP.J.	KA1I/00022434/1	3340/90	1 269	12 865
		3337/89	1 390	
		3357/89	1 046	
		3334/80	9 160	
Zakład Przetwórstwa Mięsnego "JBB" Import-Eksport J. Bałdyga	KA1I/00022134/8	3447/80	3 567	9 230
		3448/80	5 031	
		3449/80	560	
		3450/80	72	
KANLUX S.A.	KA1I/00022616/1	3469/54	5 188	17 814
		3466/52	3 475	
		3463/47	2 784	
	KA1I/00022617/8	3460/45	6 367	
KPE Nieruchomości S.A.	KA1I/00022615/4	3491/40	2 507	12 236
		3487/40	1 685	
		3484/39	2 484	
		3480/39	2 799	
		3476/34	2 761	
Martec Sp. z o.o.	KA1I/00022586/1	3498/90	143	2 157
		3496/89	723	
		3494/89	488	
		3492/80	803	
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Uługowe "BIMOR" Jerzy Moroz	KA1I/00002020/0	3497/89	228	5 878
		3456/89	1 189	
	KA1I/00002021/7	3499/90	779	
		3458/90	1 184	
	KA1I/00019321/2	3495/89	164	
		3454/89	933	
	KA1I/00022135/5	3493/80	241	
		3452/80	1 160	

Poza działkami zakupionymi przez Martec Sp. z o.o. Wszystkie działki zostały skomercjalizowane przez Podmiot Dominujący Emitenta przed nabyciem nieruchomości przez Emitenta.

Źródło: Emitent

Inwestorzy

Dokument informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

Na terenie Siemianowickiego Parku Biznesowego grunty kupiło siedmiu inwestorów.

Brand Springs Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej – duża firma produkcyjna należąca do niemieckiego koncernu Brand Group, która jest jednym z głównych producentów w Europie sprężyn technicznych oraz elementów sprężystych. Dla przemysłu samochodowego firma opracowuje i produkuje sprężyny do: siedzeń, układów kierowniczych, wycieraczek, pedałów samochodowych, dwumasowych kół zamachowych i wielu innych części samochodowych. W Siemianowicach Śląskich, na powierzchni 2,3 ha powstanie obiekt o powierzchni 8 000 m², w którym zatrudnienie znajdzie ponad 150 osób. Rozpoczęcie działalności planowane jest na ostatni kwartał 2015 r.

CZAKRAM - Czakram Jacek Okoński SP.J. – specjalizuje się w montażu instalacji gazowych do samochodów, firma jest jedynym koncesjonariuszem marki BRC Gas Equipment w Polsce. Czakram to uznany partner dla światowego lidera w produkcji samochodowych instalacji gazowych – firmy MTM oraz największego światowego producenta zbiorników autogazu firmy STAKO, dostawca instalacji gazowych dla marek: Volkswagen, Hyundai, Chevrolet, Mitsubishi, Citroen, Peugeot.

Łączna powierzchnia działki – 12 865 m², zakończenie inwestycji planowane jest na początek roku 2016.

Zakład Przetwórstwa Mięsnego "JBB" Import-Eksport J. Bałdyga - duża firma z branży spożywczej, która na terenie o powierzchni ok. 9 230 m² wybudowała magazyn spożywczy o powierzchni ok. 900 m² do dalszej rozbudowy w przyszłości. Obiekt eksploatowany jest przez dystrybutora wędlin – firmę Grand π. Na początku 2015 r. w obiekcie rozpoczęto działalność.

KANLUX S.A. z siedzibą w Radzionkowie - jedno z wiodących przedsiębiorstw sektora oświetleniowego. Na terenie Siemianowic Śląskich powstanie główny magazyn firmy w Polsce. Aktualnie projektowany jest obiekt składający się z magazynu o powierzchni ok. 6 300 m² i części socjalno - biurowej o powierzchni ok. 500 m² na terenie o powierzchni 1,78 ha. Obiekt obecnie znajduje się w fazie budowy. Zakończenie robót budowlanych i rozpoczęcie działalności planowane jest na początek roku 2016.

KPE Nieruchomości S.A. – firma należąca do grupy kapitałowej KPE (Kania Private Equity) . Na terenie o powierzchni 1,22 ha projektowana jest aktualnie hala magazynowa o powierzchni ok. 6 tys. m² w całości przeznaczona na wynajem. Budowa obiektu ma rozpocząć się jeszcze w roku 2015.

Martec Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach – firma z branży elektrycznej. Na terenie o powierzchni 2 157 m² zbuduje swoją siedzibę.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "BIMOR" Jerzy Moroz, który na zakupionym terenie planuje wybudować nowoczesne powierzchnie magazynowe przeznaczone na wynajem. Łączna powierzchnia działki – 5 878 m², zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2015 r.

Zadania wykonane

Od rozpoczęcia projektu, przygotowano i przeprowadzono następujące inwestycje infrastrukturalne wynikające z konieczności uzbrojenia terenu:

ZADANIE	INWESTOR	WARTOŚĆ INWESTYCJI	UWAGI
Budowa drogi komunikującej tereny parku biznesowego – etap 1	Miasto Siemianowice Śląskie	1,6 mln zł	GTB Metropolis Spółka z o.o. zaprojektował tą drogę w ramach umowy o współpracy z Miastem
Budowa wodociągu i kanalizacji w nowej drodze	AquaSprint Sp. z o.o.	0,6 mln zł	

Dokument informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

Budowa kanalizacji sanitarnej w ulicy Bytomskiej	AquaSprint Sp. z o.o.	0,45 mln zł	Realizacja w 2015 r.
Budowa kanalizacji deszczowej	Miasto Siemianowice Śląskie	2 mln zł	- Sieć została w całości zaprojektowana na koszt GTB Metropolis Spółka z o.o. oraz wybudowana przez KPE Nieruchomości S.A. – w trakcie przekazywania do Miasta
Budowa sieci SN wraz ze stacją transformatorową	GTB Metropolis Spółka z o.o.	0,5 mln zł	Sieć została wybudowana i odpłatnie przekazana do Tauron Polska Energia S.A.

Źródło: Emitent

Wszystkie te inwestycje były organizowane i koordynowane przez GTB Metropolis Spółka z o.o..

Ponadto, w ramach prowadzonych przez GTB Metropolis Spółka z o.o. działań:

- zakupiono większość gruntów oraz uregulowano kwestie prawne (nieaktualne wpisy w księgach wieczystych);
- wykonano badanie geotechniczne gruntu oraz szczegółowo przeanalizowano możliwość zabudowy;
- uzgodniono możliwość budowy zjazdu z DK 94;
- wykonano koncepcję rozbudowy drogi komunikującej teren oraz wszystkich mediów, która jest aktualnie konsultowana z gestorami mediów;
- trwają prace nad przygotowaniem projektu drogi j/w.

Planowane wydatki

POZYCJA	KWOTA SZACUNKOWA	TERMIN REALIZACJI
Działania PR	100 tys. zł	Działania planowane są na rok 2015.
Projekt drogowy	50 tys. zł	Zadanie w toku.
Budowa dróg	2 000 -3 000 tys. zł	Finalny koszt drogi jest zależny od zakresu prac do wykonania wynikającego z powierzchni i ułożenia sprzedawanych działek. W marcu 2015 r. rozpoczęto budowę pierwszego etapu o wartości 0,5 mln zł zakończenie robót planowane jest na 31 lipca 2015 r.
Podziały geodezyjne	50 tys. zł	Wg potrzeb. Zgodnie z postępowaniem sprzedaży.
Rezerwa	250 tys. zł	Emitent zakłada, że w razie nie planowanych dodatkowych działań nie powinny one przekroczyć kwoty: 250 000 zł

Źródło: Emitent

Gliwice Wyczółkowskiego

Informacja o projekcie

W IV kwartale 2014 r. Emitent nabył nieruchomość gruntową niezabudowaną o łącznej powierzchni 36.308 m². Na łączną powierzchnię składała się 5 działek oraz udział w działce drogowej o powierzchni 1.144 m². Projekt Gliwice Wyczółkowskiego został nabyty przez Emitenta za kwotę 3,5 mln zł. Obecnie w projekcie Gliwice Wyczółkowskiego Emitent posiada 3 działki o łącznej powierzchni 20.874 oraz udział w działce drogowej o powierzchni 1.144 m².

Projekt inwestycyjny polega na przygotowaniu nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby potencjalnych klientów. W ramach tego projektu został dokonany m.in. podział nieruchomości, wycięto drzewa, uzyskano pozwolenie na budowę zjazdu z drogi publicznej – ul. Wyczółkowskiego, planuje się uzyskanie pozwolenia na utwardzenie drogi wewnętrznej oraz budowę zjazdu.



Rysunek 4:Lokalizacja nieruchomości

Widok od strony ul. Wyczółkowskiego (teren po lewej)



Widok od strony ul. Wyczółkowskiego (teren na wprost)

Podstawowe dane

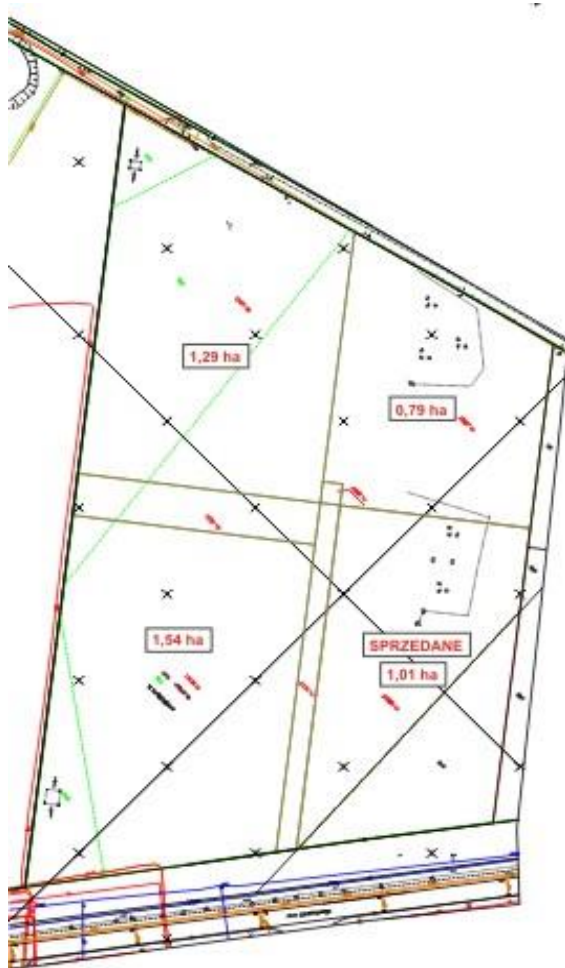
Forma władania: własność

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: obiekty i urządzenia usług komercyjnych oraz działalności produkcyjnych, baz, składów i magazynów.

Media: Uzyskano zapewnienia dostawy poszczególnych mediów: energia elektryczna, gaz, woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa.

Podstawowe korzyści dla Inwestorów (czyli naszych Klientów):

- dobry dojazd dla samochodów i transportu ciężkiego;
- rozbudowana sieć komunikacji publicznej;
- sąsiedztwo firm produkcyjnych i usługowych zlokalizowanych w Katowickiej;
- Specjalnej Strefie Ekonomicznej, podstrefa Gliwice;
- dogodny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, prawo własności;
- płaskie i foremne działki, z dostępem do niezbędnego uzbrojenia.



Lokalizacja

Teren zlokalizowany jest w Gliwicach przy ul. Wyczółkowskiego, obręb: Niepaszyce Północ, na terenie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (KSSE).



Rysunek 5: Lokalizacja nieruchomości



Rysunek 6: Lokalizacja nieruchomości

Komercjalizacja

a) Działkę o powierzchni 1ha kupiła firma Inter Projekt S.A. w siedzibą w Gliwicach. Spółka ta jest na etapie zbierania ofert biur projektowych w celu rozpoczęcia prac projektowych hali magazynowej z zapleczem biurowym.

INTER PROJEKT S.A. – to firma handlowa zajmująca się sprzedażą i wdrażaniem zaawansowanych technologii teleinformatycznych. Spółka nabyła nieruchomość w celu budowy magazynu oraz biurowca, wykorzystywanych na własne potrzeby. Spółka nie zamierza korzystać ze strefowego zwolnienia z podatków.

Zestawienie działek inwestora:

Numer działki	Powierzchnia [m2]	Tytuł prawny
8/3	3312	własność
9/10	6788	własność
9/9	1144	¼ współwłasność

Źródło: Emitent

b) Zrealizowano umowę sprzedaży działki nr 11 o powierzchni 6 671m2 z firmą Vimex

VIMEX Sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach – branża medyczna; producent profesjonalnych urządzeń do zabiegów artroskopowych i endoskopowych. Spółka chce korzystać ze strefowego zwolnienia z podatków.

Dokument informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

Na dzień dzisiejszy trwają rozmowy z dwoma poważnymi Klientami: z branży motoryzacyjnej i konstrukcji stalowych.

c) Dwie działki o powierzchni 1,6 ha, kupiła firma "KADOR" Sp. z o.o.

KADOR" Sp. z o.o., siedziba Miłków. Firma ofertuje kompleksową usługę pakowania.

Zestawienie działek inwestora:

Numer działki	Pow. m2	KW	Status prawny	ETAP
9/4	13742	GL1G/00129933/6	własność	I
9/5	1692	GL1G/00129933/6	własność	I
9/9	1144	GL1G/00125652/4	współwłasność	I

Źródło: Emitent

Działki należące do Emitenta oraz ceny oferowane Inwestorom:

Numer działki	Powierzchnia m2	CENA za m2	ETAP	KOMENTARZ	Hipoteka
9/6	12911	150	I		wolna od hipoteki
9/7	7893	170	I		zabezpieczenie serii A hipoteka do kwoty 1 349 000,00
9/8	70	170	I		wolna od hipoteki
9/9	1144	w cenie dz. bud.	I	działka drogowa – sprzedaż udziału	wolna od hipoteki

Źródło: Emitent

Powierzchnia terenu całego projektu

Łączna powierzchnia terenu wynosi 54 223 m2, zgodnie z poniższym zestawieniem działek, w tym:

- ETAP I: 47 552 m2
- ETAP II: 6671 m2

Poszczególni właściciele działek z projektu.

Numer działki	Pow. m2	KW	Status prawny	Grupa	Aktualny właściciel	ETAP
9/4	13742	GL1G/00129933/6	własność	sprzedana	KADOR" Sp. z o.o.	I
9/5	1692	GL1G/00129933/6	własność	sprzedana	KADOR" Sp. z o.o.	I
9/6	12911	GL1G/00059009/8	własność	do sprzedaży	Emitent	I
9/7	7893	GL1G/00129935/0	własność	do sprzedaży	Emitent	I
9/8	70	GL1G/00059009/8	własność	do sprzedaży	Emitent	I
9/9	1144	GL1G/00125652/4	współwłasność	droga	Emitent / INTER PROJEKT/KADOR" Sp. z o.o.	I
9/10	6788	GL1G/00125651/7	własność	sprzedana	INTER PROJEKT S.A.	I
8/3	3312	GL1G/00125651/7	własność	sprzedana	INTER PROJEKT S.A.	I
11	6671	GL1G/00059010/8	własność	sprzedana	VIMEX Sp. z o.o.	II

Źródło: Emitent

Zadania wykonane

W ramach realizacji projektu, wykonano analizę techniczną na potrzeby przyszłych inwestycji, w tym:

- uzyskano warunki techniczne podłączenia do sieci,
- rozpoznano warunków geologiczno – górniczych oraz wykonano wstępne badanie geotechniczne,
- wykonano zjazd z ul. Wyczółkowskiego: 97 500 zł.

Planowane wydatki

Do wykonania zaplanowano następujące inwestycje podnoszące wartość projektu:

- wykonanie utwardzenia działki drogowej: ok. 150 000 zł. (terminy i płatność są jeszcze nie określone),
- Emitent zakłada, że w razie nie planowanych dodatkowych działań nie powinny one przekroczyć kwoty 60 000 zł.

Ruda Śląska, Zabrzeńska 2

Informacja o projekcie

W miesiącu grudniu 2014 r. Emitent nabył nieruchomość gruntową niezabudowaną o łącznej powierzchni 11.414 m². Na łączną powierzchnię składa się 5 działek.

Niniejszy projekt inwestycyjny polega na przygotowaniu nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby potencjalnych klientów. W ramach tego projektu planowany jest m.in. podział nieruchomości, wycinka drzew i uzyskanie Pozwolenia na budowę zjazdu z drogi publicznej – ulicy Zabrzeńskiej.

Podstawowe dane



Rysunek 7: Lokalizacja nieruchomości

PODSTAWOWE DANE TECHNICZNE	
Lokalizacja	Ruda Śląska, pomiędzy ulicą Zabrzeńską oraz Drogową Trasą Średnicową
Powierzchnia	11.414 m ²
Powierzchnie działek do wydzielienia	Wstępna koncepcja podziału zakłada podział nieruchomości na działki o powierzchniach ok. 4.900 m ² i 6. 500 m ²
Forma władania	Własność
Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	KS1 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia komunikacji samochodowej - stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji, myjnie samochodów. Na terenach KS1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: a) obiekty drobnych usług gastronomii, handlu, motele służące obsłudze przedmiotowych terenów, b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów, c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
Eksploatacja górnicza	Brak

Źródło: Emitent

Podsumowanie powierzchni projektu

całkowita powierzchnia całego projektu	11 414 m ²
powierzchnia sprzedanych działek	-

aktualna całkowita powierzchnia działek	11 414 m ²
powierzchnia działek pozostających do sprzedaży	11 414 m ²

Źródło: Emitent

Lokalizacja

- Ruda Śląska, ul. Zabrzańska, przy Drogowej Trasie Średnicowej (DTŚ), w bliskim sąsiedztwie dużego osiedla mieszkaniowego oraz węzła z Trasą N-S;



Rysunek 8: Lokalizacja nieruchomości

Komercjalizacja

Projekt jest w fazie przygotowania. Nie sprzedano do tej pory żadnej działki. Brak sprzedaży był celowy i związany był ze wcześniejszą komercjalizacją projektu Ruda Zabrzańska I. Nieruchomość objęta projektem Ruda Śląska Zabrzańska I położona jest również między ul. Zabrzańską i DTŚ, w ramach przygotowania nieruchomości do sprzedaży została wybudowała droga wraz ze zjazdami i wjazdami z DTŚ.

Ruda Śl. Zabrzańska I – zestawienie Inwestorów:

Numer działki	Powierzchnia m ²	Aktualny właściciel
1033/57	1509	Hurtownia Motoryzacyjna „GORDON” Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu
1034/57	1568	Hurtownia Motoryzacyjna „GORDON” Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu
1035/57 b	404	Hurtownia Motoryzacyjna „GORDON” Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu
1036/57	2625	Hurtownia Motoryzacyjna „GORDON” Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu
1037/57	779	Kancelarz Sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej

1038/57	5557	Kancelarz Sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej
1016/57	5145	Petit Forestier Polska Sp. z o.o z siedzibą w Elżbietowie
406/4	853	Petit Forestier Polska Sp. z o.o z siedzibą w Elżbietowie
407/4	4843	"WIŚNIEWSKI" Sp. z o.o. S.K.A. siedziba Wielogłowy
408/4	3065	Skład Fabryczny POLINOVA. Materiały Budowlane. Piotr Pecka siedziba Katowice
410/4	1428	Fabryka Mebli FADOME A. Szindzielorz siedziba Złotniki
411/4	1358	Fabryka Mebli FADOME A. Szindzielorz siedziba Złotniki
412/4	552	POLSKI KONCERN NAFTOWY ORLEN S.A. z siedziba w Płocku
413/4	3846	POLSKI KONCERN NAFTOWY ORLEN S.A. z siedziba w Płocku
414/4	2774	POLSKI KONCERN NAFTOWY ORLEN S.A. z siedziba w Płocku

Wszystkie działki zostały skomercjalizowane przez Podmiot Dominujący Emitenta przed nabyciem nieruchomości przez Emitenta

Źródło: Emitent

Powierzchnia terenu

Łączna powierzchnia terenu wynosi 11.414 m², zgodnie z poniższym zestawieniem działek.

Działki należące do Emitenta

akt notarialny	NR KW	nr działki	powierzchnia	wartość m²	wartość nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego	cena nabycia /m²
Rep. A nr 4575/2014	GL1S/00044486 /8	322/17	3 522	210,53	741 489,92	120
Rep. A nr 4575/2014	GL1S/00044486 /8	813/17	590	210,53	124 213,25	
Rep. A nr 4575/2014	GL1S/00044486 /8	808/17	2 807	210,53	590 960,31	
Rep. A nr 4575/2014	GL1S/00044486 /8	804/19	55	210,53	11 579,20	
Rep. A nr 4575/2014	GL1S/00044485 /1	868/16	4 440	210,53	934 757,32	

Źródło: Emitent

Emitent szacuje, że teren będzie wymagał podziału na mniejsze części, wobec czego powstanie droga wewnętrzna. Jej powierzchnia nie powinna przekroczyć 15% całości terenu.

Zadania wykonane

W ramach prowadzonych działań, do tej pory przeprowadzono pełną analizę techniczną nieruchomości oraz uzgodniono możliwość jej skomunikowania z ul. Zabrzeńskiej. Przeprowadzono m.in. następujące czynności:

- uzyskanie warunków technicznych podłączenia do sieci,
- rozpoznanie warunków geologiczno – górniczych,
- badania geotechniczne,
- opracowanie zmiany zabezpieczeń akustycznych,
- opracowanie koncepcji zjazdu z drogi publicznej – ul. Zabrzeńskiej wraz z uzyskaniem decyzji lokalizacyjnej,
- uzgodnienie w/w zjazdu ze spółką Tramwaje Śląskiej S.A.,
- opracowanie projektu przekładki słupów trakcyjnych.

Planowane wydatki

Emitent planuje przeprowadzić następujące działania

- wycinka drzew: 34 000 zł. (płatność w trzech ratach: I = 17 000 zł. , II = 1 000 zł., III = 16 000 zł.), planowany termin (w zależności kiedy Emitent uzyska decyzję na wycinkę drzew): do końca kwietnia 2015 r. lub w okresie od 15 października 2015 r. do 15 marca 2016 r.,
- projekt zjazdu z DTŚ: 45 000zł., (płatne lipiec 2015r.),
- podział terenu na mniejsze działki: 3 000zł. (terminy i płatność są jeszcze nie określone), planowany termin: lipiec 2015 r.,
- Emitent zakłada, że w razie nie planowanych dodatkowych działań nie powinny one przekroczyć kwoty 50 000 zł.

5.12.3 Strategia rozwoju

Model działalności Emitenta zakłada kompleksową obsługę nieruchomości: nabywanie nieruchomości na własność, przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, a następnie jej sprzedaż jako własnego aktywa oraz spłata obligacji.

Emitent jest spółką celową stworzoną do celu realizacji transakcji odkupu nieruchomości.

Spółka powstała w celu pozyskania finansowania z obligacji na odkupienie nieruchomości, które pozyskała i przygotowała Spółka Dominująca Emitenta w ramach współpracy z Grupą KPE (Bolesław Kania).

Wszystkie nieruchomości z grupy KPE zostały odkupione przez „grupę Metropolis” w 2014 r. w tym GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o. odkupiło 3 projekty.

Realizacja transakcji przez spółkę celową ma na celu ochronę interesów obligatariuszy:

- a) Zapewnienie kontroli przez przedstawicieli Ventus Asset Management SA: Pana Sergiusza Góralczyka na szczęblu Zarządu (reprezentacja dwuosobowa) oraz Pana Macieja Kaźmierczaka na szczęblu Zgromadzenia Wspólników (jednomyślność) co pozwala na:
 - 1) ograniczenie możliwości zaciągania dalszych zobowiązań przez Emitenta;
 - 2) odseparowanie działalności Grupy Metropolis od podmiotu emitującego obligacje;
 - 3) ograniczenie możliwości prowadzenia pobocznej działalności przez Emitenta.
- b) Brak wpływu działalności Grupy GTB Metropolis na zdolność do realizacji zobowiązań z obligacji przez Emitenta (ewentualne trudności finansowe spółek GTB Metropolis nie będą miały wpływu na działalność Emitenta, albowiem nie odpowiada on za żadne zobowiązania innych spółek Grupy Metropolis).

5.12.3 Rynek zbytu

Zdaniem CBRE (międzynarodowej firmy doradczej świadczącej usługi na rynku nieruchomości) polski rynek nieruchomości przez ostatnie 3 lata wszedł do grona najlepiej funkcjonujących rynków europejskich. Globalnie Polska postrzegana jest jako jedno z najbardziej atrakcyjnych miejsc do lokowania kapitału, co skutkuje presją na obniżkę stóp kapitalizacji. Wolumen transakcji w Polsce w 2013 r. wyniósł 3,2 mld euro, z czego 19% stanowiły transakcje terenów przemysłowych i logistycznych (wzrost o 30% r/r w tym segmencie). Trendy ogólnopolskie:

- ☐ zakup działek o niewielkim areale pod konkretne projekty inwestycyjne,
- ☐ większy nacisk na dobrą lokalizację i komunikację,
- ☐ coraz lepsze przygotowanie gruntów pod względem prawnym, planistycznym i infrastrukturalnym.

Największym zainteresowaniem wśród inwestorów cieszą się regiony Warszawy, Łodzi, Wrocławia, Poznania oraz Górnego Śląska.

Aglomeracja Górnośląska

Spółka koncentruje działalność na terenie Aglomeracji Górnośląskiej, gdzie w porównaniu z innymi regionami podaż gruntów o dobrych parametrach inwestycyjnych jest dość niska. Średnia cena terenu pod inwestycję przemysłową w dobrej lokalizacji na Górnym Śląsku to 120-180 zł za m². Atrakcyjność aglomeracji determinuje strategiczna lokalizacja (obszar technologiczny CEE). Górny Śląsk jest drugim co do wielkości rynkiem w Polsce (po Warszawie). O niskiej podaży dobrych gruntów inwestycyjnych na Śląsku decydują m.in. zanieczyszczenia oraz zaniedbane najbliższe otoczenie. Silnym trendem na rynku jest rosnący popyt na niewielkie tereny inwestycyjne (0,3 do 2 ha) - firmy o charakterze produkcyjnym oraz handlowym są zainteresowane inwestowaniem we własne obiekty produkcyjne, magazyny i siedziby. Z uwagi na brak doświadczenia w branży nieruchomości tacy inwestorzy

poszukują wyłącznie kompleksowo przygotowanych gruntów, gwarantujących bezpieczne i szybkie prowadzenie inwestycji.

Źródła danych:

- Raport Axi Immo Group: „Sytuacja na rynku gruntów inwestycyjnych w sektorze magazynowo-produkcyjnym w Polsce”, sierpień 2013
- Raport Cushman&Wakefield: „Polish Real Estate Market Report”, jesień 2013
- Raport CBRE: „Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce 2014”

5.13 Główne inwestycje krajowe i zagraniczne Emitenta, w tym inwestycje kapitałowe, za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

Spółka dokonywała następujących inwestycji:

Projekt	Rok nabycia	Powierzchnia łączna w ha	Powierzchnia pozostała do sprzedaży w ha	Koszty zakupu w mln zł	Koszty dokończenia projektu w mln zł	Łączne koszty w mln zł	Wartość nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego w mln zł
Siemianowicki Park Biznesu	2014/2015	12,7	10,3	4,8*	2,5	7,3	16,5**
Gliwice, Wyczółkowski	2014	3,6	2,2	3,5	0,2	3,7	5,8***
Ruda Śląska, Zabrzeńska II	2015	1,1	1,1	1,3	0,2	1,5	2,4
Łącznie				9,6	2,9	12,5	24,7

*z tego 3,7 mln w 2014 roku.

** z tego na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent posiada jeszcze działki wycenione łącznie na 16,2 mln zł oraz działki rolne w Piekarach Śląskich (nie sporządzono dla nich jeszcze operatu szacunkowego).

*** z tego na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent posiada jeszcze działki wycenione łącznie na 3,3 mln zł).

Źródło: Emitent

Wszystkie inwestycje Emitent realizowane są na terenie Polski.

Opis inwestycji zawarty jest pkt 5.12.2 Dokumentu Informacyjnego.

5.14 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, wobec Emitenta nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe, układowe bądź likwidacyjne. Emitent nie dysponuje wiedzą na temat okoliczności, które mogłyby spowodować wszczęcie takich postępowań.

5.15 Wszczęte wobec Emitenta postępowania ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne, mające lub mogące mieć istotne znaczenie dla jego działalności

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, wobec Emitenta nie jest prowadzone postępowanie ugodowe, arbitrażowe bądź egzekucyjne. Emitent nie dysponuje wiedzą na temat okoliczności, które mogłyby spowodować wszczęcie takich postępowań.

5.16 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogłyby mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego ani w okresie ostatnich 12 miesięcy, Emitent nie jest ani nie był stroną postępowań przed organami rządowymi, stroną postępowań sądowych lub arbitrażowych, które to postępowania mogłyby mieć lub miały istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta. Emitent nie dysponuje wiedzą na temat okoliczności, które mogłyby spowodować wszczęcie takich postępowań.

5.17 Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Na dzień sporządzania Dokumentu Informacyjnego nie istnieją żadne zobowiązania Spółki istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

5.18 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta

W przypadku Emitenta nie występują zobowiązania pozabilansowe.

5.19 Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, jak również do dnia sporządzenia Dokumentu, nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia lub okoliczności mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej Spółki.

5.20 Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta, jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po

sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym

Od zakończenia ostatniego okresu obrachunkowego nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta.

5.21 Dane dotyczące osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

5.21.1 Zarząd

Zgodnie z § 25 ust. 2 Umowy Spółki Zarząd składa się z od jednego do pięciu osób Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza na okres trzech lat.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Umowy Spółki Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i Członka Zarządu.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Umowy Spółki do zarządu mogą być powołane osoby spośród wspólników lub spoza ich grona. Członkowie Zarządu powoływani i odwoływani są w ten sposób, że Członka Zarządu wskazuje lub odwołuje samodzielnie wspólnik Maciej Kaźmierczak, zaś Prezesa Zarządu wskazuje lub odwołuje samodzielnie wspólnik GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach lub jego następca prawny. W przypadku śmierci Macieja Kaźmierczaka prawo do odwołania Członka Zarządu, którego powołał Maciej Kaźmierczak, a także powołania Członka Zarządu, przysługuje wspólnikom w trybie uchwały Zgromadzenia Wspólników.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Zarząd Emitenta jest dwuosobowy. Zgodnie ze złożonym oświadczeniem:

Marek Wollnik - Prezes Zarządu

Funkcję Prezesa Zarządu pełni Pan Marek Wollnik. Został powołany w dniu 24 października 2014 r. bieżąca kadencja trzyletnia upływa w dniu 24 październik 2017 r.

Wykształcenie:

2009 - 2014 Mgr Ekonomii, absolwent Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach Wydz. Ekonomii, Ukończył Akademię strategicznego przywództwa (Canadian International Management Institute)

Doświadczenie zawodowe:

Członek zarządów i rad nadzorczych spółek kapitałowych.

Wcześniej zatrudniony m.in. w: Wzorce Masy Sp. z o.o., Pivotex SA, Versus s. c.

Z grupą Metropolis związany od 2004 r.

Wieloletnie doświadczenie w branży nieruchomości.

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem:

Ip.	Okres zasiadania w organach spółek w ostatnich 3 latach	Nazwy spółek kapitałowych	Zajmowane stanowisko
1	05.01.2010 - nadal	ARCHIDOC S.A.	Członek Rady Nadzorczej
2	12.08.2011 - nadal	CALL ONE S.A.	Członek Rady Nadzorczej
3	09.08.2011 - nadal	CURSOR S.A.	Członek Rady Nadzorczej
4	27.10.2014 - nadal	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
5	27.10.2014 - nadal	GTB METROPOLIS Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
6	17.10.2007 - nadal	MBM Musil Sp. J.	Wspólnik
7	14.07.2011 - nadal	OEX S.A.	Członek Rady Nadzorczej

8	10.12.2013 - nadal	Projekt D13 Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
9	14.12.2012 - nadal	Projekt D16 Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
10	17.11.2014 - nadal	Projekt S2 Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
11	14.04.2014 - nadal	WM Invest Sp. z o.o.	Prezes Zarządu
12	13.09.2011 - nadal	VOICE CONTACT CENTER Sp. z o.o.	Członek Rady Nadzorczej

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta

Brak.

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

Brak.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

Nie dotyczy.

Informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Nie dotyczy.

Informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

Nie figuruje.

Sergiusz Góralczyk - Członek Zarządu

Funkcję Członka Zarządu pełni Pan Sergiusz Góralczyk, Został powołany w dniu 24 października 2014 r bieżąca kadencja trzyletnia upływa w dniu 24 październik 2017 r.

Wykształcenie:

Szkoła Główna Handlowa, Finanse i Bankowość, licencjat,
Licencja doradcy inwestycyjnego nr 54, data wpisu: 23 listopada 1995 r.

Doświadczenie zawodowe:

1995 - 1996 Centralny Dom Maklerski Bank PKO S.A - Zarządzający portfelem.
1996 - 2000 PKO/Credit Suisse TFC (od 1999 roku - Credit Suisse Asset Management).
2000 - 2002 Zastępca Dyrektora Departament Zarządzania Portfelem w Domu Maklerskim.
2002 - 2004 Dyrektor Wydziału Zarządzania Portfelami Inwestycyjnymi w Beskidzkim Domu Maklerskim S.A.
Od 2004 Prezes Zarządu w Ventus Asset Management S.A.

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem:

lp.	Okres zasiadania w organach spółek ostatnich 3 latach	Nazwy spółek kapitałowych	Zajmowane stanowisko
1	24.10.2014 r. - obecnie	GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.	Członek Zarządu
2	Czerwiec 2004 r. - obecnie	Ventus Asset Management SA	Prezes Zarządu
3	obecnie	Ventus Energetyka S.A.	Członek Rady Nadzorczej
4	02.08.2012 r - obecnie	Veon sp. z o. o.	Wspólnik
5	2011 -2012 r.	Elektrownie Wiatrowe Notos sp. z o.o.	Wspólnik

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta

Brak.

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

Brak.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

Nie dotyczy.

Informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Nie dotyczy.

Informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

Nie figuruje.

5.21.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza nie została powołana w Spółce. Zdaniem zarządu Spółki brak Rady Nadzorczej nie wywiera negatywnego wpływu na sprawy spółki.

Prawo kontroli w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością przysługuje każdemu wspólnikowi i może być wykonywane indywidualnie. Osobą fizyczną posiadającą udziały Emitenta jest Pan Maciej Kaźmierczak.

Maciej Kaźmierczak – udziałowiec

Wykształcenie:

Wyższe - Politechnika Łódzka. Wydział Elektroniki i Elektrotechniki,
Licencja Maklera Papierów Wartościowych nr 1411,
Licencja Doradcy inwestycyjnego nr 72.

Doświadczenie zawodowe:

1995-1996 Dom Inwestycyjny Guziejewski i Albrecht - Zarządzający portfelem,

Dokument informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

1996-1998 Dom Maklerski BOŚ- Zarządzający portfelem,
1998-2000 Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Bank Handlowy- Zarządzający funduszem,
2000-2004 Dom Maklerski Erste Securities Polska S.A.- Zarządzający portfelem,
Od 2004 Dyrektor Inwestycyjny w Ventus Asset Management S.A.S.A.,
Od 2004 Prezes Zarządu w Ventus Asset Management S.A.

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współlnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współlnikiem:

lp.	Okres zasiadania w organach spółek ostatnich 3 latach	Nazwy spółek kapitałowych	Zajmowane stanowisko
1	od 2012 r. - obecnie	Ventus Asset Management S A	Prokurent
2	od 2012 r. - obecnie	Ventus Energetyka S A	Członek Zarządu
3	od 2012 r. - obecnie	Ventus Energetyka 1 Sp z o o	Członek Zarządu
4	od 2012 r. - obecnie	Veon sp. z o. o.	Prezes Zarządu

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta

Brak.

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

Brak.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

Nie dotyczy.

Informację, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest współlnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Nie dotyczy.

Informację, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

Nie figuruje.

Kontrola Dom maklerskim Ventus Asset Management S.A.

Aby zabezpieczyć interesy obligatariuszy osoby wyznaczone przez Dom maklerskim Ventus Asset Management S.A. wchodzi w skład organów Spółki, w celu zapewnienia kontroli nad działalnością Spółki. Zgodnie z § 14 ust. 6 Umowy Spółki, Uchwały Zgromadzenia Wspólników są ważne jeżeli za uchwałą głosować będą wszyscy współlnicy obecni na Zgromadzeniu reprezentujący cały kapitał zakładowy. Oznacza to iż bez głosu Pana Macieja Kaźmierczaka dysponującego 1 udziałem w Spółce, żadna uchwała nie może zostać skutecznie podjęta.

Z kolei Pan Sergiusz Góralczyk wchodzi do zarządu spółki składającego się z 2 członków. Mając na uwadze iż § 13 ust. 1 i 2 stanowią że w przypadku zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem oraz że przy podejmowaniu przez zarząd decyzji, w przypadku równości

głosów głos Prezesa Zarządu nie jest decydujący, należy stwierdzić że bez współdziałania z Panem Sergiuszem Góralczykiem, drugi członek zarządu nie może co do zasady skutecznie reprezentować Spółki.

Dom maklerski Ventus Asset Management S.A. jest podmiotem niezależnym nie powiązanym kapitałowo z inną instytucją finansową. Dom maklerski Ventus Asset Management S.A. nie jest powiązany osobowo, majątkowo, organizacyjnie i personalnie z Emitentem/Spółką Dominującą Emitenta lub z osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta/ spółką dominującą Emitenta lub z podmiotami będącymi głównymi udziałowcami Emitenta poza sprawozdaniem faktycznym funkcji kontrolnych w organach Emitenta przez Pana Macieja Kaźmierczaka oraz Pana Sergiusza Góralczyka.

Zdaniem Zarządu Spółki faktyczne funkcje kontrolne sprawowane stale przez pracowników domu maklerskiego Ventus Asset Management S.A. zapewniają odpowiednią kontrolę w Spółce oraz chronią interes obligatariuszy. Szczególnie ze względu, że pracownicy Ventus Asset Management S.A. dbają o prestiż instytucji, którą reprezentują nie pobierając jednocześnie wynagrodzenia od Emitenta z tytułu sprawozdanych funkcji.

5.22 Struktura udziałowców Emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

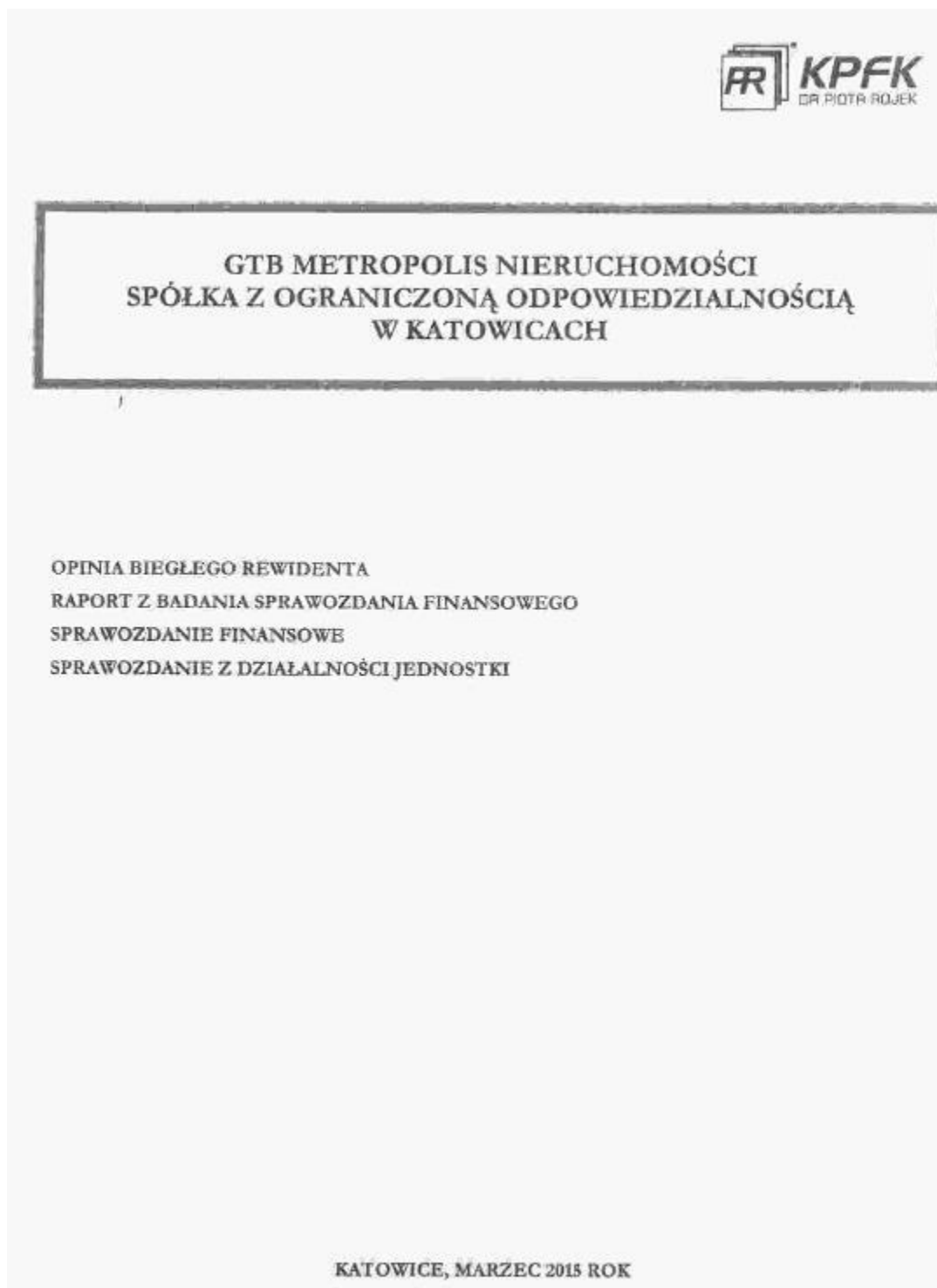
Na dzień sporządzenia Dokumentu skład udziałowców Emitenta przedstawiał się następująco:

Lp.	Nazwa	Liczba udziałów / głosów	% udziałów/ głosów
1	GTB Metropolis Sp. z o.o.	1.999	99,95%
2	Maciej Kaźmierczak	1	00,05%

Źródło: Emitent

6. Sprawozdania finansowe

6.1 Sprawozdanie finansowe za 2014 r. wraz z opinią biegłego rewidenta





**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA WSPÓLNIKÓW GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W KATOWICACH**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, na które składa się:

- 1/ wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2/ bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę
9.680.112,17 złotych,
- 3/ rachunek zysków i strat za okres sprawozdawczy od 24 października do 31 grudnia 2014 roku wykazujący stratę netto w wysokości
77.303,60 złotych,
- 4/ zestawienie zmian w kapitale własnym za okres sprawozdawczy od 24 października do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę
22.696,40 złotych,
- 5/ rachunek przepływów pieniężnych za okres sprawozdawczy od 24 października do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę
767.383,27 złotych,
- 6/ dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku poz. 330, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czyrzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawdziwości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.



Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres sprawozdawczy od 24 października do 31 grudnia 2014 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego informujemy, że wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 233 §1 Kodeksu spółek handlowych. W związku z tym, że bilans sporządzony przez Zarząd wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać zgromadzenie wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. W dniu 2 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę postanawiającą o dalszym istnieniu Spółki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Kluczowy biegły rewident:


.....
Krystian Kubanek
wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9529

*Kancelaria Porad Finansowo - Księgowych
dr Piotr Rajek
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
40-155 Katowice, ul. Konduktorska 33
Podmiot wpisany na liście podmiotów uprawnionych do
badania sprawozdań finansowych pod nr 1695*

Katowice, dnia 18 marca 2015 roku



**RAPORT
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W KATOWICACH
ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY
OD 24 PAŹDZIERNIKA DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

ST



Raport ten powinien być czytany wraz z opinią biegłego rewidenta dotyczącą wyżej wymienionego sprawozdania finansowego.

Raport zawiera 10 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części		Strona
I.	CZĘŚĆ OGÓLNA	2
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA	5
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	8



I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona umową wspólników z dnia 24 października 2014 roku.

Siedziba Spółki mieści się w Katowicach (40-154), przy ulicy Korfantego nr 141A.

Spółka wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000529015.

Jednostka posiada statystyczny numer identyfikacyjny REGON 243702946 oraz działa pod numerem identyfikacji podatkowej NIP 6342832089.

Jednostka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz w oparciu o umowę Spółki.

Według umowy przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał podstawowy wynosił 100 tys. złotych i dzielił się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każda.

W ciągu okresu sprawozdawczego oraz po dniu bilansowym do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany kapitału podstawowego jednostki.

Na koniec okresu sprawozdawczego struktura własności kapitału podstawowego była następująca:

Udziałowiec	Ilość posiadanych udziałów	Ilość posiadanych głosów	Wartość nominalna posiadanych udziałów (zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)
GTB Metropolis Sp. z o.o.	1.999	1.999	99.950,00	99,9
Maciej Kaźmierczak	1	1	50,00	0,1
Razem	2.000	2.000	100.000,00	100,0

Kapitał własny na dzień bilansowy, tj. 31 grudnia 2014 roku wynosił 23 tys. złotych.

Badana jednostka wchodzi w skład grupy kapitałowej GTB Metropolis.

Jednostka dominująca GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na dzień bilansowy posiadała 99,9% udziałów w kapitale podstawowym badanej jednostki.

Zgodnie z umową Spółki organami jednostki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.



W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

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

W badanym okresie oraz po dniu bilansowym do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

2. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Podstawą przeprowadzenia badania jest umowa zawarta pomiędzy Kancelarią Porad Finansowo - Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, przy ulicy Konduktorskiej 33, a GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, przy ulicy Korfańskiego 141A, w dniu 27 lutego 2015 roku.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego został wybrany uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 lutego 2015 roku.

Kancelaria Porad Finansowo - Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Katowicach działa w zakresie badań sprawozdań finansowych w trybie przewidzianym ustawą z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 roku Nr 77, poz. 649, z późniejszymi zmianami) i została wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1695.

W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone przez kluczowego biegłego rewidenta Pana Krystiana Kubanka wpisanego do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9529.

Badanie przeprowadzono w lutym i w marcu 2015 roku.

3. DEKLARACJA NIEZALEŻNOŚCI

Podmiot uprawniony do badania, kluczowy biegły rewident oraz inne osoby uczestniczące w badaniu potwierdzają, że spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym badanej jednostki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.





4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI PODMIOTU UPRAWNIONEGO I KLUCZOWEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie finansowe za okres sprawozdawczy, który zakończył się 31 grudnia 2014 roku, we wszystkich istotnych aspektach, jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy badanej jednostki, a także czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prawidłowe.

W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych zastosowaliśmy testy i procedury właściwe dla rewizji finansowej w znacznym stopniu przeprowadzane w sposób wyrywkowy. Na podstawie wyników tych testów i procedur wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Testy przeprowadzone w sposób wyrywkowy zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń o charakterze publiczno-prawnym, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami, a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

5. OTRZYMANE OŚWIADCZENIA I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania. Zarząd Spółki potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz oświadczył, że w trakcie badania udostępnił podmiotowi uprawnionemu oraz kluczowemu biegłemu rewidentowi wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych dla celów wydania opinii.

Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie Zarządu podpisane przez wszystkich członków (pełniących funkcje na dzień 18 marca 2015 roku) o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które wystąpiły w okresie pomiędzy dniem bilansowym, a dniem złożenia oświadczenia.



II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

1. UPROSZCZONY BILANS

Aktywa	31.12.2014 r. (tys. zł)	31.12.2014 r. (% sumy bilansowej)
Aktywa trwałe	14	0,1
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14	0,1
Aktywa obrotowe	9.666	99,9
Zapasy	7.252	75,0
Należności krótkoterminowe	1.647	17,0
Inwestycje krótkoterminowe	767	7,9
Suma aktywów	9.680	100,0

Pasywa	31.12.2014 r. (tys. zł)	31.12.2014 r. (% sumy bilansowej)
Kapitał własny	23	0,2
Kapitał podstawowy	100	1,0
Strata netto	(77)	(0,8)
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9.657	99,8
Zobowiązania długoterminowe	9.317	96,3
Zobowiązania krótkoterminowe	340	3,5
Suma pasywów	9.680	100,0

2. UPROSZCZONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	24.10.2014 r. - 31.12.2014 r. (tys. zł)	24.10.2014 r. - 31.12.2014 r. (% przychodów ze sprzedaży)
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2.510	100,0
Koszty działalności operacyjnej	2.522	100,5
Strata ze sprzedaży	(12)	(0,5)
Pozostałe przychody operacyjne	2	0,1
Pozostałe koszty operacyjne	3	0,1
Strata z działalności operacyjnej	(13)	(0,5)
Przychody finansowe	6	0,2
Koszty finansowe	84	3,3
Strata z działalności gospodarczej	(91)	(3,6)
Strata brutto	(91)	(3,6)
Podatek dochodowy	(14)	(0,5)
Strata netto	(77)	(3,1)



3. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	2014 r.
Deficytowość sprzedaży brutto (%) Zysk (strata) ze sprzedaży / Przychody netto ze sprzedaży	(0,5)
Deficytowość sprzedaży netto (%) Wynik finansowy netto / Przychody netto ze sprzedaży	(3,1)
Deficytowość kapitału własnego (%) Wynik finansowy netto / Średni stan kapitału własnego	(340,6)
Deficytowość majątku (aktywów) (%) Wynik finansowy netto / Średni stan aktywów	(0,8)
Płynność I stopnia (bieżąca) Aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / Rezerwy krótkoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy	28,4
Płynność II stopnia (szybka) Aktywa obrotowe - zapasy - należności z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / Rezerwy krótkoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy	7,1
Kapitał obrotowy netto (KON) Kapitał własny + zobowiązania długoterminowe + zobowiązania z tytułu dostaw powyżej 12 miesięcy + rezerwy długoterminowe - aktywa trwałe	9.325
Kapitał obrotowy netto w dniach obrotu (dni) Średni stan kapitału obrotowego netto x ilość dni w okresie / Przychody netto ze sprzedaży	256
Wskaźnik obrotu zapasów (dni) Średni stan zapasów x liczba dni okresu / Koszty działalności operacyjnej - zmiana stanu produktów - koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	198
Wskaźnik obrotu zobowiązań (dni) Średni stan zobowiązań z tytułu dostaw x liczba dni okresu / Koszty działalności operacyjnej - zmiana stanu produktów - koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	9
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (%) Suma bilansowa - kapitał własny / Suma bilansowa	99,8
Wskaźnik pokrycia zobowiązań bieżących (%) EBITDA (wynik z działalności operacyjnej + amortyzacja) / Średni stan zobowiązań krótkoterminowych i rezerw krótkoterminowych	(3,9)

Komentarz

Spółka została założona 24 października 2014 roku, stąd też analizowane dane nie obejmują pełnego roku obrotowego oraz wskaźniki nie zawierają danych porównywalnych.

W okresie objętym badaniem przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 2.510 tys. złotych, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły 2.522 tys. złotych. Jednostka poniosła stratę ze sprzedaży w wysokości 12 tys. złotych. Uwzględniając stratę na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej



w łącznej kwocie 79 tys. złotych oraz podatek dochodowy w wysokości (14) tys. złotych, Spółka wykazała stratę netto w wysokości 77 tys. złotych.

Wskaźnik płynności bieżącej na koniec badanego okresu wynosił 28,4, a płynności szybkiej 7,1.

Wartość kapitału obrotowego netto na dzień 31 grudnia 2014 roku była dodatnia i wyniosła 9.325 tys. złotych.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 99,8%.

4. OCENA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 233 §1 Kodeksu spółek handlowych. W związku z tym, że bilans sporządzony przez Zarząd wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać zgromadzenie wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

W dniu 2 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę postanawiającą o dalszym istnieniu Spółki.



III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. OCENA PRAWIDŁOWOŚCI STOSOWANEGO SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

Opracowana przez jednostkę dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości spełnia wymogi art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na sporządzenie badanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- prawidłowości dokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania dokonywanych w nich zapisów z dowodami księgowymi i sporządzonym sprawozdaniem finansowym,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2014 roku są zgodne z ustawą o rachunkowości.

Księgi rachunkowe zostały prawidłowo otwarte.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych w zakresie oraz terminach określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.



2. INFORMACJE O WYBRANYCH ISTOTNYCH POZYCJACH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zapasy

Na dzień bilansowy zapasy wynosiły 7.252 tys. złotych i stanowiły 75,0% aktywów ogółem. Zapasy Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku składały się w 98,5% z towarów obejmujących nieruchomości przeznaczone do dalszej odsprzedaży.

Zobowiązania

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość zobowiązań stanowiła 99,8% całości pasywów i wynosiła 9.657 tys. złotych.

Pozycja ta składała się głównie z długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w wysokości 9.317 tys. złotych (96,5% ogółu zobowiązań) wycenianych według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu).

Zobowiązania krótkoterminowe stanowiły przede wszystkim zobowiązania z tytułu dostaw i usług w łącznej kwocie 336 tys. złotych, z czego 55,4% wobec jednostek powiązanych.

Przychody ze sprzedaży i koszty działalności operacyjnej

Za okres sprawozdawczy Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 2.510 tys. złotych. Jednocześnie poniesiono koszty działalności operacyjnej w łącznej wysokości 2.522 tys. złotych. Na sprzedaży jednostka poniosła stratę w wysokości 12 tys. złotych.

W badanym okresie największy udział w strukturze rodzajowej kosztów mają koszty usług obcych (98,5%).

3. KOMPLETNOŚĆ I POPRAWNOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Dane zawarte we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego są prawdziwe i kompletne w rozumieniu art. 48 ustawy o rachunkowości.

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach odpowiadają wymogom wynikającym z art. 48 ustawy o rachunkowości oraz wynikają z zapisów ksiąg rachunkowych i są zgodne z wielkościami prezentowanymi w innych częściach sprawozdania. Nie stwierdziliśmy istotnych braków i nieprawidłowości w dodatkowych informacjach i objaśnieniach mogących ujemnie wpłynąć na rzetelność sprawozdania finansowego.

Dane zawarte w zestawieniu zmian w kapitale własnym są prawdziwe i kompletne w rozumieniu art. 48a ustawy o rachunkowości oraz są zgodne z informacjami zawartymi w bilansie i zapisami ksiąg rachunkowych.





Sporządzony przez Spółkę rachunek przepływów pieniężnych jest prawidłowy i kompletny w rozumieniu art. 48b ustawy o rachunkowości oraz jest powiązany z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami ksiąg rachunkowych. Nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości w sporządzeniu tego rachunku.

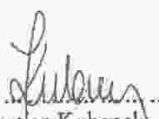
Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

4. INFORMACJA O OPINII BIEGŁEGO REWIDENTA

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 roku i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem.

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego informujemy, że wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 233 § 1 Kodeksu spółek handlowych. W związku z tym, że bilans sporządzony przez Zarząd wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, Zarząd obowiązany jest niezwłocznie zwołać zgromadzenie wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. W dniu 2 lutego 2015 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę postanawiającą o dalszym istnieniu Spółki”.

Kluczowy biegły rewident:


.....
Krystian Kubanek
wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod nr 9529

*Kancelaria Porad Finansowo - Księgowych
dr Piotr Rojek
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
40-155 Katowice, ul. Konduktorska 33
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do
badania sprawozdań finansowych pod nr 1695*

Katowice, dnia 18 marca 2015 roku

KANCELARIA PORAD FINANSOWO – KSIĘGOWYCH

dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Konduktorska 33, 40-155 Katowice



Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, uznaje się za zweryfikowane.

W sprawozdaniu tym bilans wykazuje:

- po stronie aktywów i pasywów sumę
- i zamyka się stratą netto w kwocie

9.680.112,17 złotych,

77.303,60 złotych.



Krystian Klubanek
Biegły Rewident

Katowice, dnia 18 marca 2015 roku

**GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
ul. Korfantego 141A, 40-154 Katowice
NIP 634-283-20-89**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES 24.10.2014-31.12.2014

**WYKONANO W BIURZE RACHUNKOWYM JJ Sp. z o. o.
41-936 BYTOM UL. KRZYŻOWA GÓRA 10
TEL/FAX +48 (32) 337 50 05
e-mail: biuro@jj.com.pl**



Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego **GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o. o.**

A. Ogólna charakterystyka jednostki

Nazwa Spółki:	GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Siedziba:	ul. Korfańskiego 141A, 40-154 Katowice
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS
KRS:	0000529015
NIP:	634-283-20-89
REGON:	243702946

Przedmiotem działalności spółki jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 24.10.2014 r. – 31.12.2014 r.

W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło połączenie z inną jednostką.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

B. Informacja dotycząca zarządu oraz ewentualnych zmian w okresie sprawozdawczym:

Skład osobowy Zarządu:

Marek Wollnik - Prezes Zarządu

Sergiusz Góralsczyk - Członek Zarządu

Nie było zmian składu osobowego w okresie sprawozdawczym.

C. Dane o strukturze własności kapitału zakładowego spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o. o.

WSPÓLNIK	UDZIAŁ PROCENTOWY W KAPITALE ZAKŁADOWYM SPÓŁKI	LICZBA UDZIAŁÓW	WARTOŚĆ JEDNEGO UDZIAŁU	ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA UDZIAŁÓW
GTB Metropolis Sp. z o.o.	99,95%	1 999	50,00 zł	99 950,00 zł
Maciej Kaźmierczak	0,05%	1	50,00 zł	50,00 zł
RAZEM:	100,00%	2 000	-	100 000,00 zł



D. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Zasady wyceny aktywów i pasywów

Wycena składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia dokonywana jest według zasad ostrożnej wyceny bilansowej, przy zachowaniu zasady ciągłości. Jednostka stosuje nadrzędne zasady wyceny składników majątkowych oparte na historycznej cenie nabycia lub zakupu lub koszcie wytworzenia.

Stany i rozchody towarów w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy wycenia się według rzeczywistych cen zakupu powiększonych o koszty związane z nabyciem towarów.

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Zobowiązania finansowe występujące w spółce:

Pożyczki oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji ujmuje się początkowo według wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne, a następnie wycenia się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu). Pożyczki oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych chyba, że Spółka posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania, o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Data 18.03.2015

Kukulsko

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10 41-936 Bytom
PODDZIAŁ W GŁIWICACH
ul. Troszka 101 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, REGON: 003548547

Sergiusz Góralczyk
CZŁONEK ZARZĄDU

Podpis kierownika jednostki

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

Marek Wollnyk

Prezes Zarządu

BILANS

AKTYWA		Bilans na dzień 24.10.2014.	Bilans na dzień 31.12.2014.	PASYWA		Bilans na dzień 24.10.2014.	Bilans na dzień 31.12.2014.
A.	Aktywa trwałe	-	14 195,00	A.	Kapitał (fundusz) własny	-	22 898,40
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	-	100 000,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	II.	Należna wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-
1.	Środki trwałe	-	-	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	VIII.	Zysk (strata) netto	-	77 303,60
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
c)	urządzenia techniczne i maszyny	-	-	X.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	-	9 857 415,77
d)	środki transportu	-	-	I.	Rezerwy na zobowiązania	-	-
e)	Inne środki trwałe	-	-	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	długoterminowe	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-	-	krótkoterminowe	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	3.	Pozostałe rezerwy	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	-	-	długoterminowe	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	krótkoterminowe	-	-
1.	Nieruchomości	-	-	II.	Zobowiązania długoterminowe	-	9 316 803,58
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	2.	Wobec pozostałych jednostek	-	9 316 803,58
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	a)	kredyty i pożyczki	-	-
-	udziały lub akcje	-	-	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	9 316 803,58
-	Inne papiery wartościowe	-	-	c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	d)	Inne	-	-
-	Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	-	340 612,18
b)	w pozostałych jednostkach	-	-	1.	Wobec jednostek powiązanych	-	190 894,45
-	udziały lub akcje	-	-	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	186 123,57
-	Inne papiery wartościowe	-	-	-	do 12 miesięcy	-	186 123,57
-	udzielone pożyczki	-	-	-	powyżej 12 miesięcy	-	-
-	Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	b)	Inne	-	4 780,88
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	2.	Wobec pozostałych jednostek	-	149 727,73
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	14 195,00	a)	kredyty i pożyczki	-	-
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	14 195,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
B.	Aktywa obrotowe	-	9 665 917,17	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	149 727,73
I.	Zapasy	-	7 252 029,48	-	do 12 miesięcy	-	149 727,73
1.	Materiały	-	-	-	powyżej 12 miesięcy	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-	f)	Zobowiązania wekslowe	-	-
4.	Towary	-	7 148 338,40	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	105 691,06	h)	z tytułu wynagrodzeń	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	-	1 646 804,44	i)	Inne	-	-
a)	Należności od jednostek powiązanych	-	2 691,24	3.	Fundusze specjalne	-	-
-	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	2 691,24	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	-	-
-	do 12 miesięcy	-	2 691,24	1.	Ujemna wartość firmy	-	-
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
b)	Inne	-	-	-	długoterminowe	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	-	1 643 813,20	-	krótkoterminowe	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-	-	-	-
-	do 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	1 643 813,20	-	-	-	-
c)	Inne	-	-	-	-	-	-
d)	dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	-	767 383,27	-	-	-	-
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	767 383,27	-	-	-	-
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	-
-	udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-
-	Inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
-	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
b)	w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-	-
-	udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-
-	Inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
-	udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
-	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	-	767 383,27	-	-	-	-
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	-	767 383,27	-	-	-	-
-	Inne środki pieniężne	-	-	-	-	-	-
-	Inne aktywa pieniężne	-	-	-	-	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Aktywa razem		-	9 680 112,17	Pasywa razem		-	9 680 112,17

Data: 18.03.2015

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

BiURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10. 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GLIWICACH
ul. Toszecka 101. 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 003548547

Strona 3 z 18

CZŁONEK ZARZĄDU

Data

Bogusław Góralczyk

Podpis kierownika jednostki

Prezes Zarządu

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfańskiego 141A
40-154 Katowice
NIP: 634-000-04-34, Regon: 003548547

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)		Za okres od 24.10.2014. do 24.10.2014.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	-	2 510 300,00
	- od jednostek powiązanych	-	300,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	300,00
II.	Zmiana stanu produktów	-	-
III.	Koszt wytworzenie produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	2 510 000,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	-	2 522 735,74
I.	Amortyzacja	-	-
II.	Zużycie materiałów i energii	-	120,29
III.	Usługi obce	-	91 185,45
IV.	Podatki i opłaty	-	1 254,00
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	2 430 195,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-	12 435,74
D.	Pozostałe przychody operacyjne	-	1 888,85
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Inne przychody operacyjne	-	1 888,85
E.	Pozostałe koszty operacyjne	-	2 599,00
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	-	2 599,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-	13 145,09
G.	Przychody finansowe	-	5 901,21
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
II.	Odsutki	-	5 901,21
	- od jednostek powiązanych	-	-
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V.	Inne	-	-
H.	Koszty finansowe	-	84 253,72
I.	Odsutki	-	69 211,09
	- od jednostek powiązanych	-	4 780,88
II.	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV.	Inne	-	15 042,83
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-	91 498,60
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	-	-
I.	Zyski nadzwyczajne	-	-
II.	Straty nadzwyczajne	-	-
K.	Zysk (strata) brutto (I+J)	-	91 498,60
L.	Podatek dochodowy	-	14 195,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszania zysku (zwiększenia straty)	-	-
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	-	77 303,60

Data: 18.03.2015

Podpis osoby której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

RACHUNKOWE II SP. Z O.O.
ul. Rybczowa 10, 41-935 Bytom
JODZIAŁ W GŁOWICACH
ul. Rybczowa 101, 41-100 Gliwice
NIP: 645.007.01-34, REGON: 003548543

Strona 4 z 18

CZŁONEK ZARZĄDU

Data

Marek Woźniak

Sergiusz Góralczyk

Prezes Zarządu

Podpis kierownika jednostki

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

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
(metoda pośrednia)

		Za okres od 31.10.2014. do 31.12.2014.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-	77 303,60
- korekty błędów	-	-
II. Korekty razem	-	9 023 214,34
1. Amortyzacja	-	-
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	63 309,88
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	-	-
6. Zmiana stanu zapasów	-	7 252 029,46
7. Zmiana stanu należności	-	1 646 504,44
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-	335 851,30
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	14 195,00
10. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	509 646,62
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-	9 100 517,94
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	-	5 901,21
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym	-	5 901,21
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- wpłaty udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	5 901,21
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Spłata udzielonych pożyczek	-	-
5. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	-	-
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Udzielenie pożyczek	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-	5 901,21
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	-	9 862 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	100 000,00
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	9 762 000,00
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	-	-
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	-	-
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	9 862 000,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-	767 383,27
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-	767 383,27
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	-	-
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	-	767 383,27
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Data: 18.03.2015

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Góralczyk

Data:

Marek Wojcik

Prezes Zarządu

BIURO RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10, 41-936 Bytom.
ODDZIAŁ W GŁIWICACH
ul. Teszecka 101, 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, REGON: 00354854

Strona 5 z 18

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832089, REGON: 242777145

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

		Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	-	-
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	-	-
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	100 000,00
a) zwiększenie	-	100 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	100 000,00
b) zmniejszenie	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	-	100 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zapłacone należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- inne	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	-	-
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a) zwiększenie	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (poza wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
- przeniesienie z kapitału rezerwowego	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- rozliczenie sprzedaży akcji własnych	-	-
- przeniesienie na kapitał rezerwowi	-	-
- pokrycie strat	-	-
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	-	-
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie	-	-
- przeniesienie z kapitału zapasowego	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy w związku ze zbyciem akcji własnych	-	-
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-
- pokrycie strat z lat ubiegłych	-	-
- wypłata dywidendy	-	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- pokrycie z zysku	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8. Wynik netto	-	77 303,60
a) zysk netto	-	-
b) strata netto	-	77 303,60
c) korekty błędów	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-	22 696,40
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	22 696,40

Data: 18.03.2015

Kukurska

Podpis osoby której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Góralczyk

Podpis kierownika jednostki

Prezes Zarządu

Prezes Zarządu

BIURO KACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa-Góra 10 43-936 Bytom
ODDZIAŁ W GŁIWICACH
ul. Torwicka 301. 44-100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, REGON: 003548547

Strona 6 z 18

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832099, REGON: 243702946

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nie dotyczy

WARTOŚCI RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE SPŁATY

Nie dotyczy

WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ŚRODKÓW TRWAŁYCH UŻYTKOWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU LEASINGÓW

Spółka nie posiada środków trwałych użytkowanych na podstawie umowy leasingu.

Spółka użytkuje na podstawie umowy najmu pomieszczenia biurowe w budynku ul. Korfańskiego 141A.

WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYSTIE

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Nie dotyczy

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Nie dotyczy.

PROPOZYCJE CO DO PODZIAŁU ZYSKU / POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Wysokość straty netto: 77 303,60

Propozycja co do pokrycia straty: Pokrycie z zysku lat następnych.

REZERWY

Nie dotyczy



DANE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Nie dotyczy

DANE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW

Nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

DANE O ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH ORAZ INWESTYCJI

Nie utworzono odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych, WNIP i inwestycji.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	Stan na 24.10.2014.	Stan na 31.12.2014.
Środki pieniężne w banku i w kasie	-	7 383,27
- w tym wycena bilansowa	-	-
Lokaty krótkoterminowe	-	760 000,00
- w tym wycena lokaty - naliczone odsetki	-	-
Razem:	-	767 383,27

OBJAŚNIENIE POZYCJI INNE KOREKTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W pozycji "Inne korekty z działalności operacyjnej" w rachunku przepływów pieniężnych ujęto:	
- zmiana stanu aktywowanych kosztów emisji obligacji, w związku z wyceną w skorygowanej cenie nabycia	- 509 646,62
Razem:	- 509 646,62

WYJAŚNIENIE PRZYCZYNY RÓŻNIC POMIĘDZY ZMIANAMI STANU NIEKTÓRYCH POZYCJI W BILANSIE ORAZ ZMIANAMI TYCH SAMYCH POZYCJI WYKAZANYMI W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Kwota
Wycena obligacji w skorygowanej cenie nabycia - aktywowane część kosztów pozyskania finansowania	509 646,62

Pozycja rachunku przepływów pieniężnych	Zmiana bilansowa	Kwota różnicy	Zmiana w rachunku przepływów pieniężnych
Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 252 353,38	- 509 646,62	9 762 000,00

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Tytuły	Stan na 24.10.2014.	Stan na 31.12.2014.
Ogółem krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów - w tym:	-	-
Koszty pozyskania finansowania dot.obligacji	-	-
Ogółem długoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	14 195,00
Aktywa z tyt. odroczonego podatku	-	14 195,00
Ogółem inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - w tym:	-	-
Dofinansowanie do zakupu środków trwałych i WNIP	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-
Ogółem inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe - w tym:	-	-

INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

CHARAKTERYSTYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Wartość i terminy wpływów na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczane do obrotu			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			
Pożyczki udzielone i należności własne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	767 383,27	
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności			
Zobowiązania finansowe przeznaczane do obrotu, w tym:			
obligacje serii A i serii B	Poniżej w tabeli charakterystyki	9 316 803,59	Poniżej terminy
Pozostałe zobowiązania finansowe			

W 2014 roku było zobowiązanie finansowe w postaci pożyczki. Wartość nominalna pożyczki została spłacona. W sprawozdaniu finansowym została wykazana do spłaty wartość należnych odsetek w wartości 4,760,88.

DANE DOTYCZĄCE WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

SERIA	DATA EMISJI	ILOŚĆ SZTUK	CENA EMISYJNA	WARTOŚĆ EMISJI	OPROCENTOWANIE
A	28.11.2014	8 075	1 000,00	8 075 000,00	9,50%
B	19.12.2014	1 687	1 000,00	1 687 000,00	9,20%

Obligacje serii A to 36-miesięczne obligacje na okaziciela.

Celem emisji jest przeznaczanie środków na zakup aktywów w postaci nieruchomości oraz inwestycje w te nieruchomości.

Wykup obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu tj. 28.11.2017.

Odsetki nie będą kapitalizowane. Kupony będą wypłacane jednorazowo w Dniu Wykupu w wysokości 285,00 zł.

Obligacje serii B to 30-miesięczne obligacje na okaziciela.

Celem emisji jest przeznaczanie środków na zakup aktywów w postaci nieruchomości oraz inwestycje w te nieruchomości.

Wykup obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu tj. 19.06.2017.

Czas odsetkowy wynosi 3 miesiące. Poniżej terminy płatności kuponowych.

Nr okresu odsetkowego	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego	Dzień Płatności odsetek / Dzień Wykupu	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	19.12.2014	19.03.2015	19.03.2015	11.03.2015	91
II	19.03.2015	19.06.2015	19.06.2015	11.06.2015	92
III	19.06.2015	19.09.2015	21.09.2015	11.09.2015	92
IV	19.09.2015	19.12.2015	21.12.2015	11.12.2015	91
V	19.12.2015	19.03.2016	21.03.2016	11.03.2016	91
VI	19.03.2016	19.06.2016	20.06.2016	10.06.2016	92
VII	19.06.2016	19.09.2016	19.09.2016	09.09.2016	92
VIII	19.09.2016	19.12.2016	19.12.2016	09.12.2016	91
IX	19.12.2016	19.03.2017	20.03.2017	10.03.2017	90
X	19.03.2017	19.06.2017	19.06.2017	06.06.2017	92

Obligacje wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

CZYNNIKI RYZYKA

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- Ryzyko rynkowe
- Ryzyko jakości nieruchomości
- Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych klientów
- Ryzyko związane z decyzjami organów administracji państwowej
- Ryzyko związane z konkurencją i konkurencją na rynku
- Ryzyko związane z zawieraniem transakcji sprzedaży nieruchomości
- Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości
- Ryzyko wad prawnych nieruchomości
- Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców
- Ryzyko związane z możliwością utraty kluczowej kadry pracowniczej
- Ryzyko związane z niewypłacalnością lub upadłością
- Ryzyko związane z czynnikami losowymi
- Ryzyko kształtowania się kursu rynkowego obligacji oraz płynności
- Ryzyko nie wprowadzenia Obligacji Emitenta do obrotu na Catalys
- Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen Obligacji
- Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji Spółki na rynku Catalys
- Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji Spółki z obrotu na rynku Catalys
- Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta obligacji kar administracyjnych przez KNF
- za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest



KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

Pożyczkodawca / Kredytodawca	Pożyczkobiorca / Kredytobiorca	Kwota kapitału	Waluta	Odsetki	W tym część długoterminowa:	
					Kapitał	Wycena:
Stan na dzień 24.10.2014.						
---	---	-	PLN	-	-	-
Zwiększenia						
GTB METROPOLIS SP.Z O.O.	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	1 829 179,43	PLN	4 760,88	-	-
Zmniejszenia						
GTB METROPOLIS SP.Z O.O.	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	1 829 179,43	PLN	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2014.						
GTB METROPOLIS SP.Z O.O.	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.	-	PLN	4 760,88	-	-

ZABEZPIECZENIA KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nie dotyczy

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE, PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Udziały GTB Metropolis Sp.z o.o. - 1999 szt. - stanowią zastaw jako zabezpieczenie emisji obligacji serii A.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	—	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	-	300,00
- w tym do jednostek zagranicznych	-	-
- w tym do jednostek powiązanych	-	300,00
Przychody ze sprzedaży materiałów i towarów	-	2 510 000,00
- w tym do jednostek powiązanych	-	-
RAZEM	-	2 510 300,00

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY	—	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
Pozostałe	-	1 888,65
- w tym do jednostek powiązanych	-	1 888,00
RAZEM	-	1 888,65
POZOSTAŁE KOSZTY		
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości należności	-	-
Koszty sądowe	-	-
Naprawy wypadkowe samochodu	-	-
Pozostałe	-	2 599,00
- w tym do jednostek powiązanych	-	-
RAZEM	-	2 599,00

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	—	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
Przychody z tytułu odsetek	-	5 901,21
- w tym od jednostek powiązanych	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Pozostałe	-	-
RAZEM	-	5 901,21
KOSZTY FINANSOWE		
Koszty odsetek, w tym dotyczące:	-	69 211,09
- kredytów bankowych, sald debetowych w rachunku bieżącym	-	-
- pożyczek	-	4 760,88
- budżetowe	-	-
- obligacji	-	64 450,21
- inne	-	-
- w tym od jednostek powiązanych	-	4 760,88
Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Pozostałe	-	15 042,63
RAZEM	-	84 253,72

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY

	—	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
ZYSK/STRATA BRUTTO:	-	91 498,60
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	90 253,72
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	-	3 500,00
Rezerwa na ust. księgowe dot. zamknięcia roku	-	2 000,00
Niezapłacone odsetki od pożyczek	-	4 760,88
Niezapłacone odsetki od obligacji	-	64 450,21
Koszty pozyskania finansowania dot. obligacji	-	15 042,63
Inne koszty	-	500,00
Koszty zmniejszające podstawę opodatkowania	-	524 689,25
Koszty pozyskania finansowania dot. obligacji	-	524 689,25
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	-	-
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania	-	-
ZYSK PODATKOWY/STRATA PODATKOWA:	-	525 934,13
Odliczenia od dochodu:	-	-
Strata z lat poprzednich	-	-
PODSTAWA OPODATKOWANIA	-	-
PODATEK BIEŻĄCY	-	-

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY

AKTYWA Z TYT. ODROZCZONEGO PODATKU

Tytuł	—	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	-	3 500,00
Rezerwa na ust. księgowe dot. zamknięcia roku	-	2 000,00
Niezapłacone odsetki od pożyczek	-	4 760,88
Niezapłacone odsetki od obligacji	-	64 450,21
Podstawa naliczenia aktywów z tyt. podatku odroczonego	-	74 711,00
Podatek odroczony - AKTYWA	-	14 195,00

REZERWA Z TYT. ODROZCZONEGO PODATKU

Tytuł	—	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
Podstawa naliczenia aktywów z tyt. podatku odroczonego	-	-
Podatek odroczony - REZERWA	-	-

OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO PODATKIEM DOCHODOWYM ŁĄCZNIE

Tytuł	—	Za okres od 24.10.2014. do 31.12.2014.
PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	-	-
AKTYWA Z TYT. ODROZCZONEGO PODATKU	-	14 195,00
REZERWA Z TYT. ODROZCZONEGO PODATKU	-	-
RAZEM:	-	14 195,00

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

WYKAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

Nazwa Spółki: GTB METROPOLIS SP.Z O.O.
 Siedziba: Al.Korfantego 141A 40-154 Katowice
 Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy Katowice-Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS
 KRS: 0000348074
 NIP: 634-273-47-48
 REGON: 241430107

Sprzedający	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.
Kupujący	GTB METROPOLIS SP.Z O.O.
Opracowanie i wykonanie wniosku	300,00
Refaktura usług notarialnych	1 888,00

Sprzedający	GTB METROPOLIS SP.Z O.O.
Kupujący	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.
Wynajem pomieszczeń	237,20
Zakup nieruchomości	1 365 800,00
Usługi komercjalizacji	937 947,20
Refaktura usług dot.obligacji	26 661,25

Pożyczkodawca	GTB METROPOLIS SP.Z O.O.
Pożyczkobiorca	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP.Z O.O.
Kapitał na 24.10.2014	0,00
Kwota zaciągniętych pożyczek	1 829 179,43
Kwota spłaconych pożyczek	1 829 179,43
Kapitał na 31.12.2014	0,00
Odsetki na 24.10.2014	0,00
Kwota naliczonych odsetek	4 760,88
Kwota spłaconych odsetek	0,00
Odsetki na 31.12.2014	4 760,88
Saldo pożyczki wraz z odsetkami łącznie na 31.12.2014:	4 760,88



**WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB
NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH,
NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH**

Nie wypłacano ww. wynagrodzeń.

**POŻYCZKI I ŚWIADCZENIA O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONE OSOBOM
WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁEK
HANDLOWYCH**

Nie udzielano ww. pożyczek.

DYWIDENDY

W roku 2014 nie wypłacano i nie deklarowano wypłaty dywidend.

**PRZECIĘTNE W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIE W
GRUPACH ZAWODOWYCH**

Spółka nie zatrudnia pracowników



INFORMACJA O KURSACH PRZYJĘTYCH DO WYCENY POZYCJI BILANSOWYCH WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

Nie dotyczy.

INFORMACJA O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nie dotyczy.

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Nie dotyczy.

PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE NA NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE (W TYM NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA)

W roku 2014 spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe, na rok 2015 też nie są one planowane.

W roku 2014 spółka nie poniosła nakładów na ochronę środowiska, na rok 2015 też nie są one planowane.

INFORMACJA O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM

Rodzaj usługi	Kwota:
- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	3 500,00
- dobrowolne badanie rocznego sprawozdania finansowego	-
- inne usługi poświadczające	-
- usługi doradztwa podatkowego	-
- pozostałe usługi	-

Spółka podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.



INFORMACJE ZAPEWNIAJĄCE PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM ZA ROK OBROTOWY

Nie dotyczy.

ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zdarzenia nie ujęte, a mające wpływ na wyniki roku bieżącego.

KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

Nie dotyczy.

NIEPEWNOŚĆ KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Nie występuje niepewność co do zdolności do kontynuacji działalności

DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie wystąpiła działalność zaniechana.

Data: 18.03.2015

Kukulsko

Podpis osoby której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

BUREAU RACHUNKOWE JJ SP. Z O.O.
ul. Krzyżowa Góra 10 41-936 Bytom
ODDZIAŁ W GŁIWICACH
ul. Toszecka 101 44 100 Gliwice
NIP: 645-000-04-34, Regon: 140354854

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Goralczyk

Podpis kierownika jednostki

Marek Wołnik

Prezes Zarządu

GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.
Al. Korfańskiego 141A
40-154 Katowice
NIP: 6342832009, REGON: 243702946

**Sprawozdanie Zarządu z działalności GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach 24.10.2014 - 31.12.2014 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 31.10.2014 r. wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 udziałów po 50 zł każdy. Strukturę udziałowców Spółki na dzień 31.10.2014 roku stanowią: osoba fizyczna 1 udział, osoba prawna 1999 udziałów. Kapitał został w całości opłacony.

3. Zarząd

Na dzień 31.12.2014 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: Siemianowicki Park Biznesowy w Siemianowicach Śląskich, projekt w Gliwicach przy ul. Wyczółkowskiego oraz projekt w Rudzie Śląskiej przy ul. Zabrzeńskiej.

5. Rynek 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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności „GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.

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

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.

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

Spółka w pierwszym kwartale 2015 r. złożyła wnioski o zarejestrowanie papierów wartościowych w depozycie.

8. Sytuacja finansowa

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

W grudniu 2014 roku Spółka rozpoczęła działalność operacyjną, której celem jest wprowadzenie w życie wcześniej przygotowanego planu działania i sprzedaży.

Spółka w okresie działalności 24.10.2014 r. – 31.12.2014 r. osiągnęła następujące wielkości:

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 510 300,00
Koszty działalności operacyjnej	2 522 735,74
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 12 435,74
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 13 146,09
Przychody finansowe	5 901,21
Koszty finansowe	84 253,72
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	- 91 498,60
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	-
Zysk (strata) brutto (I+/-J)	- 91 498,60
Podatek dochodowy	- 14 195,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-
Zysk (strata) netto (K-L-M)	- 77 303,60

Główną pozycję w strukturze aktywów stanowią aktywa obrotowe ich udział w aktywach ogółem wyniósł 99,9%. W strukturze aktywów towary stanowią 74%. Udział zobowiązań w pasywach ogółem wyniósł 99,8%.

Spółka wyposażona została w kapitał by wykonać konkretne zadanie gospodarcze o ograniczonym czasie. Cechą charakterystyczną Spółki, podobnie jak w formule *project finance* jest duży udział kapitału obcego w finansowaniu działalności.

9. Plany rozwoju

W miesiącu grudniu 2014 r. roku Spółka nabyła nieruchomości gruntowe niezabudowane za kwotę 8,5 mln zł oraz w pierwszym kwartale br. za kwotę 1,1 mln zł.

Podstawową charakterystykę projektów GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. przedstawia tabela.

Projekt	Powierzchnia łączna w ha	Powierzchnia pozostała do sprzedaży w ha
Siemianowicki Park Biznesu	12,7	10,3
Gliwice, Wyczółkowskiego	2,2	2,2
Ruda Śląska, Zabrzeńska II	1,1	1,1

Park Biznesowy w Siemianowicach Śląskich jest największym i priorytetowym projektem, z którego oczekiwane przychody wynoszą ok. 15 mln zł. Projekt realizowany we współpracy z m. Siemianowice Śląskie, w wyniku której wybudowano na terenie infrastrukturę o łącznej wartości 4,5 mln zł.

Położenie przy jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych na Śląsku – DK 94 (droga krajowa Kraków – Wrocław) z dobrą komunikacją z autostradą A1 i głównymi miastami aglomeracji śląskiej.

Planowane koszty dokończenia projektu wynoszą ok. 2,5 mln zł – głównie jest to budowa dróg wewnętrznych.

Projekt przy ul. Wyczółkowskiego w Gliwicach jest położony w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Prognozowane przychody z dalszej sprzedaży wynoszą 3,5 mln zł. Położenie w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, podstrefa Gliwice. Planowane koszty dokończenia projektu wynoszą ok. 0,2 mln zł, głównie utwardzenie działki drogowej.

Projekt Ruda Śląska Zabrzeńska kierowany jest do firm związanych z szeroko pojętą branżą motoryzacyjną i obsługi komunikacji. Oczekiwane przychody ze sprzedaży to ok. 2 mln zł. Lokalizacja: Ruda Śląska pomiędzy ul. Zabrzeńską a Drogową Trasą Średnicową. Podstawowe przeznaczenie: grunty pod obiekty i urządzenia komunikacji samochodowej (myjnie, stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji).

10. Ryzyko prowadzonej działalności

Działalność Spółki charakteryzują następujące ryzyka:

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 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 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 zgromadzić 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.

Zarząd Spółki

Członek Zarządu

Sergiusz Góralczyk

Prezes Zarządu

Marek Wołnik

Katowice, dnia 18 marca 2015 roku

7. Załączniki

7.1. Odpis z właściwego rejestru

Identyfikator wydruku: RP/529015/6/20150410141846

Strona 1 z 6

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.04.2015 godz. 14:18:46

Numer KRS: 0000529015

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	27.10.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	6	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/42371/14/L34/NIP	
	Oznaczenie sądu	-----	
		15.03.2015	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 243702946, NIP: 6342832089
3.Firma, pod którą spółka działa	GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	---
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat M. KATOWICE, gmina M. KATOWICE, miejsc. KATOWICE
2.Adres	ul. KORFANTEGO, nr 141A, lok. ---, miejsc. KATOWICE, kod 40-154, poczta KATOWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
---------------------------------	--

Dokument informacyjny GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

Identyfikator wydruku: RP/529015/6/20150410141846

Strona 2 z 6

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	24.10.2014
	2	28.10.2014R., REP. A NR 5457/2014, NOTARIUSZ WOJCIECH MAŁACHOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ PROWADZONEJ W FORMIE SPÓŁKI CYWILNEJ NOTARIUSZY ŁUKASZA GAJOSA I WOJCIECHA MAŁACHOWSKIEGO W GLIWICACH, PRZY ALEI KORFANTEGO NR 8/1 -UCHYLENIE CAŁEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI I UCHWALENIE JEJ NOWEJ TREŚCI. 06.02.2015R., REP. A NR 537/2015, NOTARIUSZ WOJCIECH MAŁACHOWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ PROWADZONEJ W FORMIE SPÓŁKI CYWILNEJ NOTARIUSZY ŁUKASZA GAJOSA I WOJCIECHA MAŁACHOWSKIEGO W GLIWICACH, PRZY ALEI KORFANTEGO NR 8/1 -ZMIANA PAR.13 UMOWY SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GTB METROPOLIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	241430107
	4. Numer KRS	0000348074
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	1999 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 99.950,00 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	100 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WOLLNIK
	2.Imiona	MAREK JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON	80092406171
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GÓRALCZYK
	2.Imiona	SERGIUSZ MARCIN
	3.Numer PESEL/REGON	70080700734
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	3	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	4	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ NIE SKLASYFIKOWANE
	5	66, 11, Z, ZARZĄDZANIE RYNKAMI FINANSOWYMI
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	7	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	8	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	9	71, 20, B, POZOSTAŁE BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 10.04.2015 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

7.2. Tekst Umowy Spółki

Tekst jednolity Umowy Spółki
GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
na dzień 06.02.2015r.¹

„I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółka prowadzić będzie działalność pod firmą: GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. _____
2. Spółka może używać skrótu firmy GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o. oraz GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. _____

§ 2

1. Siedzibą Spółki jest miasto Katowice. _____
2. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. _____
3. Spółka może tworzyć i prowadzić oddziały i przedstawicielstwa w Rzeczypospolitej Polskiej, a także poza granicami Polski. _____

§ 3

1. Spółka działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących aktów prawnych. _____
2. W braku postanowień Umowy stosuje się przepisy wymienione w ust. 1. _____

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 4

Przedmiotem działalności spółki jest: _____

- 1) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, _____
- 2) PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, _____
- 3) PKD 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, _____
- 4) PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, _____
- 5) PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, _____
- 6) PKD 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, _____
- 7) PKD 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, _____
- 8) PKD 62.01.Z Działalność związana z oprogramowaniem, _____
- 9) PKD 62.03.Z Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi, _____
- 10) PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, _____
- 11) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów, _____
- 12) PKD 66.11.Z Zarządzanie rynkami finansowymi, _____
- 13) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, _____
- 14) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, _____
- 15) PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, _____
- 16) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, _____

- 17) PKD 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe, _____
- 18) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, _____
- 19) PKD 71.11.Z Działalność w zakresie architektury, _____
- 20) PKD 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, _____
- 21) PKD 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne, _____
- 22) PKD 73.11.Z Działalność agencji reklamowych, _____
- 23) PKD 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej, _____
- 24) PKD 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania, _____
- 25) PKD 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana, _____
- 26) PKD 78.10.Z Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników. _____

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 5

- 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych). _____
- 2. Kapitał zakładowy dzieli się na 2000 (dwa tysiące) równych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział. _____
- 3. Udziały w Spółce są równe co do wartości i niepodzielne. Każdy ze Wspólników może mieć więcej niż jeden udział. _____

§ 6

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte w sposób następujący:--

- 1) GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach obejmuje 1999 (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) udziałów o łącznej wartości 99.950,00 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych) i pokrywa te udziały wkładem pieniężnym. _____
- 2) Maciej Kaźmierczak obejmuje 1 (jeden) udział o wartości 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) i pokrywa ten udział wkładem pieniężnym. _____

§ 7

- 1. Wspólnicy na wniosek Spółki mogą udzielać Spółce pożyczek. _____
- 2. Zgromadzenie wspólników może zobowiązywać wspólników do dopłat w granicach do trzykrotnej wysokości w stosunku do udziału. Dopłaty mogą być nakładane i uiszczane przez wspólników równomiernie w stosunku do ich udziałów. _____
- 3. Wysokość i terminy dopłat oznaczane są w miarę potrzeby uchwałą wspólników. _____
- 4. Jeżeli wspólnik nie uiszczył dopłaty w określonym terminie zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych, a spółka może również żądać naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. _____
- 5. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. Zwrot dopłat odbywa się bez konieczności ogłoszenia o nim w Monitorze Sądowym i Gospodarczym lub w innym piśmie przeznaczonym do ogłoszeń. Dopłaty będą zwracane wspólnikom równocześnie i równomiernie w stosunku do ich udziałów. _____

§ 8

1. Zbycie, zastawienie lub ustanowienie użytkowania udziału wymaga zgody Spółki, wyrażonej w uchwale Wspólników.
2. Wspólnik zamierzający zbyć, zastawić lub ustanowić użytkowanie udziału zgłasza wniosek o wyrażenie zgody Zarządowi spółki, wskazując planowaną osobę nabywcy, zastawnika lub użytkownika oraz ilość udziałów, które mają być na niego przeniesione lub jemu dane w zastaw lub użytkowanie.
3. Wspólnicy zobowiązują się nie zbywać, zastawiać lub oddawać w użytkowanie udziałów bez zgody, o której mowa w ust. 1.
4. Maciej Kaźmierczak i GTB Metropolis Sp. z o.o. zobowiązują się zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży udziałów, na mocy której GTB Metropolis Sp. z o.o. nabędzie od Macieja Kaźmierczaka posiadane przez niego udziały za cenę nominalną, po spełnieniu jednego z poniższych warunków:
 - a) Zgromadzenie Wspólników Spółki nie podejmie w terminie do dnia 30.10.2014r. uchwały w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A dotyczącej emisji nie mniej niż 8000 (osiem tysięcy) obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda. Przy czym jeśli po upływie tego terminu, żadna ze Stron nie wezwie drugiej Strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, ale Strony jako wspólnicy Spółki podejmą (po tej dacie) uchwałę w sprawie wyżej opisanej emisji obligacji, niniejszy warunek przestaje obowiązywać, i Strony będą wtedy mogły żądać zawarcia umowy przyrzeczonej dopiero po spełnieniu jednego z pozostałych warunków wskazanych w pkt b) i c) poniżej.
 - b) Jeżeli emisja obligacji o której mowa w pkt a) powyżej nie dojdzie do skutku.
 - c) Jeżeli wszystkie skutecznie wyemitowane przez Spółkę obligacje zostaną w całości wykupione przez Spółkę.

§ 9

Zastawnik lub użytkownik udziału mogą wykonywać prawa głosu z zastawionych udziałów, tylko jeśli umowa zastawu lub umowa użytkowania tak stanowi.

§ 10

1. Na podstawie art. 183 Kodeksu spółek handlowych wyłącza się wstąpienie do spółki spadkobierców na miejsce zmarłego wspólnika.
2. Na podstawie art. 183¹ Kodeksu spółek handlowych wyłącza się wstąpienie do spółki współmałżonka wspólnika w przypadku, gdy udział lub udziały są objęte wspólnością majątkową małżeńską.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 powyżej udziały zmarłego wspólnika (to jest Macieja Kaźmierczaka) przypadają bezwarunkowo na mocy niniejszego postanowienia umowy spółki drugiemu wspólnikowi (to jest GTB Metropolis Sp. z o.o.), który zobowiązany jest w takim przypadku do spłaty spadkobierców lub/i małżonka Macieja Kaźmierczaka, w ten sposób że w terminie 30 dni od daty dowiedzenia się przez Spółkę lub GTB Metropolis Sp. z o.o. o śmierci Macieja Kaźmierczaka – w zależności od tego co będzie miało miejsce wcześniej, przeleje na rachunek bankowy prowadzony dla Macieja Kaźmierczaka, numer którego zostanie wskazany w odrębnym oświadczeniu, przy czym Maciej Kaźmierczak zapewnia że spadkobiercy lub/i małżonek będą uprawnieni do dysponowania wskazanym rachunkiem w razie jego śmierci, kwotę spłaty w wysokości wartości nominalnej udziałów Macieja Kaźmierczaka przejętych w powyższym przypadku przez GTB Metropolis Sp. z o.o.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 11

Organami Spółki są: _____

1. Zarząd Spółki, _____

2. Zgromadzenie Wspólników, _____

A. ZARZĄD SPÓŁKI

§ 12

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i Członka Zarządu. _____
2. Do zarządu mogą być powołane osoby spośród wspólników lub spoza ich grona. Członkowie Zarządu powoływani i odwoływani są w ten sposób, że Członka Zarządu wskazuje lub odwołuje samodzielnie wspólnik Maciej Kaźmierczak, zaś Prezesa Zarządu wskazuje lub odwołuje samodzielnie wspólnik GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach lub jego następca prawny. W przypadku śmierci Macieja Kaźmierczaka prawo do odwołania Członka Zarządu, którego powołał Maciej Kaźmierczak, a także powołania Członka Zarządu, przysługuje wspólnikom w trybie uchwały zgromadzenia wspólników. _____
3. Wspólnik uprawniony do powołania członka zarządu zobowiązany jest go powołać nie później niż w terminie 7 dni od daty odwołania dotychczasowego członka zarządu, którego powołał ten wspólnik lub od daty utraty mandatu przez takiego członka zarządu oraz do doręczenia Spółce w tym terminie oświadczenia o powołaniu tego kolejnego członka zarządu. W przypadku niewykonania tego obowiązku, Spółka lub każdy z pozostałych wspólników może wezwać tego wspólnika do wykonania obowiązków, o których mowa w zdaniu pierwszym, wyznaczając mu w tym celu dodatkowy 3 dniowy termin, przy czym wezwanie musi zostać wysłane w formie pisemnej. W przypadku bezskutecznego upływu tego dodatkowego terminu, wezwany Wspólnik traci prawo do powołania tego członka zarządu, a prawo do jego powołania przechodzi na drugiego Wspólnika, któremu w takim przypadku przysługuje prawo do odwołania powołanego w tym trybie członka zarządu. W przypadku odwołania członka zarządu powołanego przez drugiego Wspólnika lub w przypadku utraty przez tego członka zarządu mandatu, kompetencja do powołania na jego miejsce kolejnego członka zarządu powraca do Wspólnika. _____
4. W przypadku zbycia przez wspólnika uprawnionego do powołania i odwołania członka zarządu, wszystkich udziałów w Spółce, prawo do powołania i odwołania tego członka zarządu przechodzi na nabywcę wszystkich udziałów. _____
5. Wspólna trzyletnia kadencja Członków Zarządu kończy się z upływem trzeciego pełnego roku obrotowego pełnienia funkcji przez Zarząd. _____
6. Mandaty Członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez Członków Zarządu. Innymi przypadkami wygaśnięcia mandatu jest śmierć, rezygnacja albo odwołanie ze składu Zarządu. _____

§ 13

1. W przypadku zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. _____

2. Przy podejmowaniu przez zarząd decyzji, w przypadku równości głosów głos Prezesa Zarządu nie jest decydujący.-----
3. Wylacza się zastosowanie art. 230 Kodeksu spółek handlowych.-----

B. ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

§ 14

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.-----
2. Zgromadzenie zwyczajne zwołuje corocznie Zarząd nie później niż do dnia 30 (trzydziestego) czerwca każdego roku.-----
3. Zgromadzenie nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek któregośkolwiek ze Wspólników.-----
4. Jeżeli zarząd nie zwoła Zwyczajnego Zgromadzenia w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego, albo Nadzwyczajnego Zgromadzenia w ciągu tygodnia od złożenia wniosku o jego zwołanie przez uprawnionych wspólników, prawo zwołania Zgromadzenia Wspólników przysługuje także każdemu Wspólnikowi.-----
5. Wspólnicy niniejszym wyrażają zgodę na otrzymywanie zawiadomień o zgromadzeniach wspólników pocztą elektroniczną i wskazują następujące adresy poczty elektronicznej jako właściwe dla takich doręczeń:-----
 - a) Maciej Kaźmierczak – m.kaźmierczak@ventusam.pl;-----
 - b) GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – mwoownik@metropolis.pl.-----
6. Uchwały Zgromadzenia Wspólników są ważne jeżeli za uchwałą głosować będą wszyscy wspólnicy obecni na zgromadzeniu reprezentujący cały kapitał zakładowy. Powyższe dotyczy również uchwał o których mowa w art. 246 Kodeksu spółek handlowych.-----
7. Zgromadzenie Wspólników może się odbyć w siedzibie spółki oraz w Bytomiu, Gliwicach, Warszawie, a także w innych miejscach na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeśli wszyscy wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.-----
8. Nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości albo w prawie wieczystego użytkowania wymaga uchwały wspólników.-----
9. Emisja obligacji wymaga uchwały wspólników.-----
10. Wspólnicy zobowiązują się współpracować w zakresie działalności Spółki w taki sposób, aby możliwe były do zrealizowania cele emisji obligacji, co w szczególności oznacza zobowiązanie do głosowania za uchwałami niezbędnymi w procesie związanym z emisją i obsługą obligacji oraz w procesie komercjalizacji i zbywania nieruchomości nabytych przez Spółkę między innymi za środki pozyskane z emisji obligacji. Współdziałanie dotyczy również konieczności powoływania lub odwoływania przez wspólnika takiego członka zarządu, który będzie podejmował działania w celu realizacji celów emisji, co w szczególności oznacza, że wspólnik zobowiązany jest odwołać powołanego przez siebie członka zarządu, który nie będzie realizował tych celów oraz do powołania na jego miejsce innego członka zarządu.-----

V. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 15

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31.12.2014r. _____

§ 16

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze: _____
 - a) kapitał zakładowy, _____
 - b) kapitał zapasowy, _____
 - c) kapitał rezerwowy, _____
2. Spółka może tworzyć i znosić uchwałę Zgromadzenia Wspólników inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego. _____

§ 17

Rozwiązanie Spółki może nastąpić w sytuacjach prawem przewidzianych, a ponadto w drodze Zgromadzenia wspólników o rozwiązaniu spółki. _____

§ 18

Zgromadzenie Wspólników ma prawo, w przypadku likwidacji Spółki, po zaspokojeniu wierzycieli podjąć zwykłą większością głosów uchwałę o sposobie podziału majątku pomiędzy wspólników bez spieniężania go w całości lub części.” —

¹ Tekst jednolity uwzględnia zmiany umowy Spółki dokonane przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w dniu 06.02.2015r. Opis wprowadzonych w tym dniu zmian:

- Zmieniono: § 13 umowy Spółki (wyróżniony w tekście).

PREZES ZARZĄDU

Marek Wołnik

CZŁONEK ZARZĄDU

Szymon Góralczyk

7.3 Uchwała o emisji dłużnych instrumentów finansowych

Uchwała nr 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Katowicach

z dnia 03.11.2014 r.

w sprawie: *emisji obligacji na okaziciela serii A*

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach niniejszym postanawia co następuje:

§ 1

1. Spółka wyemituje nie mniej niż 8.000 (słownie: osiem tysięcy) i nie więcej niż 17.700 (słownie: siedemnaście tysięcy siedemset) sztuk Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda ("Obligacje").
2. Łączna wartość nominalna emisji Obligacji będzie nie niższa niż 8.000.000,00 (słownie: osiem milionów) złotych oraz nie wyższa niż 17.700.000,00 (słownie: siedemnaście milionów siedemset tysięcy) złotych.
3. Cena emisyjna Obligacji będzie równa ich wartości nominalnej tj. będzie wynosiła 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda Obligacja. Łączna cena Emisyjna Obligacji będzie wynosiła nie mniej niż 8.000.000,00 (słownie: osiem milionów) złotych oraz nie wyższa niż 17.700.000,00 (słownie: siedemnaście milionów siedemset tysięcy) złotych.
4. Obligacje zostaną zaoferowane w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3) Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów propozycji nabycia w postaci nieprzenoszalnego oraz poufnego zaproszenia do nabycia Obligacji, w związku z czym oferta Obligacji nie będzie stanowić oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.
5. Z tytułu posiadania Obligacji Spółki Obligatariuszom przysługiwały będą wyłącznie świadczenia o charakterze pieniężnym.
6. Za dzień emisji Obligacji uznaje się dzień przydziału Obligacji.
7. Obligacje będą oprocentowane.
8. Obligacje nie będą obligacjami zamiennymi na akcje jak również nie będą obligacjami z prawem pierwszeństwa.
9. Obligacje będą mogły być zbywane bez ograniczeń. Obligacje będzie można zbywać wyłącznie bezwarunkowo.
10. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu wykupu kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji powiększonej o należne odsetki.

§ 2



1. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji pozostałych warunków emisji i przydziału Obligacji niezawartych w niniejszej uchwale, w tym w szczególności do:
 - a) określenia celu emisji Obligacji,
 - b) ustalenia zasady oprocentowania Obligacji, w tym wysokości oprocentowania i terminów wypłaty odsetek,
 - c) wskazania w warunkach emisji Obligacji między innymi możliwości wcześniejszego wykupu Obligacji i określenia przypadków, w których Spółka będzie zobowiązana lub uprawniona do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz określenia świadczeń pieniężnych związanych ze wcześniejszym wykupem Obligacji,
 - d) określenia zasad przydziału Obligacji oraz wyboru i prowadzenia negocjacji z wybranymi inwestorami w celu objęcia Obligacji.
 - e) określenia czy obligacje będą zabezpieczone i w jaki sposób,
 - f) określenia pozostałych zasad emisji i dystrybucji Obligacji w tym sposobu, terminów i warunków składania ofert nabycia Obligacji.
 - g) dokonywania innych czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do przeprowadzenia emisji Obligacji oraz zapewnienia wykonania zobowiązań Spółki wynikających z Obligacji, w tym zawarcia umów dotyczących oferowania Obligacji i prowadzenia ich ewidencji.
2. Upoważnia się Zarząd Spółki do dokonania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych oraz składania wszelkich innych oświadczeń w celu pełnej realizacji emisji Obligacji.

§ 3

1. Obligacje mogą być zdematerializowane oraz zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub inny podmiot wskazany w art. 5a ust. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach.
2. Obligacje mogą być wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu wybranym przez Zarząd, w tym w szczególności do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
3. Niniejszym upoważnia się Zarząd do:
 - a. zawarcia w imieniu Spółki jednej lub więcej umów o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub inny podmiot wskazany w art. 5a ust. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach celem ich dematerializacji;
 - b. ubiegania się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu oraz do wprowadzenia tych Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, a w szczególności alternatywnym systemie obrotu Catalist prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA;

- c. sporządzenia wymaganego dokumentu informacyjnego oraz innych dokumentów wymaganych prawem lub innymi regulacjami właściwymi dla alternatywnego systemu obrotu, oraz do zawarcia umowy z autoryzowanym doradcą określonym w regulaminach i innych regulacjach alternatywnego systemu obrotu oraz ustalenie zakresu czynności autoryzowanego doradcy;

§ 4

1. Upoważnia się Zarząd do dokonania wszelkich czynności potrzebnych do wykonania niniejszej uchwały, a w szczególności wszelkich czynności potrzebnych do przeprowadzenia emisji Obligacji, dokonania dematerializacji Obligacji oraz do wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, w szczególności do zawarcia odpowiednich umów z domami maklerskimi, bankami, Giełdą Papierów Wartościowych oraz Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. oraz administratorami zastawu oraz hipoteki.
2. Obligacje emitowane będą zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegać będą prawu polskiemu.

§ 5

Uchwała niniejsza wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu jawnym „za” uchwałą oddano 2000 głosów; głosów przeciwnych 0, wstrzymujących się 0. Przewodniczący stwierdził, że uchwała została jednogłośnie przyjęta.

Two handwritten signatures in blue ink. The top signature is a large, stylized cursive script. The bottom signature is a smaller, more compact cursive script.

Uchwała nr 1
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Katowicach
z dnia 14.11.2014 r

w sprawie: **zmiany Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 3 listopada 2014 r.**
w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A

§ 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o. siedzibą w Katowicach niniejszym na podstawie § 14 ust. 9 Umowy Spółki oraz na podstawie § 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 730 i 913) niniejszym postanawia zmienić Uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 3 listopada 2014 r. w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A, poprzez:

1. nadanie treści § 1 następującego brzmienia:

„ § 1

1. Spółka wyemituje nie mniej niż 8.000 (słownie: osiem tysięcy) i nie więcej niż 15.400 (słownie: piętnaście tysięcy czterysta) sztuk Obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda ("Obligacje").
2. Łączna wartość nominalna emisji Obligacji będzie nie niższa niż 8.000.000,00 (słownie: osiem milionów) złotych oraz nie wyższa niż 15.400.000,00 (słownie: piętnaście milionów czterysta tysięcy) złotych.
3. Cena emisyjna Obligacji będzie równa ich wartości nominalnej tj. będzie wynosiła 1000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda Obligacja. Łączna cena Emisyjna Obligacji będzie wynosiła nie mniej niż 8.000.000,00 (słownie: osiem milionów) złotych oraz nie wyższa niż 15.400.000,00 (słownie: piętnaście milionów czterysta tysięcy) złotych.
4. Obligacje zostaną zaoferowane w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3) Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów propozycji nabycia w postaci nieprzenoszalnego oraz poufnego zaproszenia do nabycia Obligacji, w związku z czym oferta Obligacji nie będzie stanowić oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.
5. Z tytułu posiadania Obligacji Spółki Obligatariuszom przysługiwały będą wyłącznie świadczenia o charakterze pieniężnym.
6. Za dzień emisji Obligacji uznaje się dzień przydziału Obligacji.
7. Obligacje będą oprocentowane.
8. Obligacje nie będą obligacjami zamiennymi na akcje jak również nie będą obligacjami z prawem pierwszeństwa.



9. Obligacje będą mogły być zbywane bez ograniczeń. Obligacje będzie można zbywać wyłącznie bezwarunkowo.
10. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu wykupu kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji powiększonej o należne odsetki.

§ 2

Pozostałe postanowienia Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zarządu nr 1 z dnia 3 listopada 2014 r w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A pozostają bez zmian.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Two handwritten signatures in blue ink. The top signature is a cursive script, and the bottom signature is a more stylized, blocky script.

7.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych

UCHWAŁA NR 1
ZARZĄDU GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
Z DNIA 20 LISTOPADA 2014 ROKU
W PRZEDMIOCIE ZMIANY UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU Z DNIA 14 LISTOPADA 2014 R.
I PRZYJĘCIA TEKSTU JEDNOLITEGO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII A

Zarząd GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. z siedzibą w Katowicach (dalej: Emitent), postanawia co następuje:

§ 1

1. W związku ze zmianą terminów subskrypcji i przydziału obligacji serii A Emitent dokonuje odpowiednich zmian w treści warunków emisji obligacji serii A.
2. Wobec powyższego przyjmuje się tekst jednolity warunków emisji obligacji serii A stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

**Załącznik nr 1 do Uchwały nr 1 z dnia 20 listopada 2014 r.
Zarządu Spółki GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o.
w sprawie zmiany Uchwały nr 1 Zarządu z dnia 14 listopada 2014 r. i przyjęcia tekstu
jednolitego warunków emisji obligacji na okaziciela serii**

**WARUNKI EMISJI
36-MIESIĘCZNYCH OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII A**

**SPÓŁKI GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

z siedzibą w Katowicach przy Al. Korfantego 141a, zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000529015, kapitał zakładowy 100.000 (słownie: sto tysięcy) zł, w całości wpłacony.

**w liczbie nie mniejszej niż 8.000 (słownie: osiem tysięcy)
oraz nie większej niż 15.400 (słownie: piętnaście tysięcy czterysta) sztuk
na łączną kwotę nie mniejszą niż 8.000.000 zł (słownie: osiem milionów złotych) oraz nie większą niż
15.400.000 zł (słownie: piętnaście milionów czterysta tysięcy złotych),**

**NINIEJSZE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA
I OBLIGATARIUSZY**

1. DEFINICJE:

- 1) ASO, Rynek ASO Catalyst** – rynek obligacji pod nazwą Catalyst będący alternatywnym systemem obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. zgodnie z Regulaminem ASO
- 2) Cena emisyjna** – Cena po jakiej sprzedawane są Obligacje, wynosząca 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) za każdą Obligację
- 3) Dzień Przedterminowej Splaty** – dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, na zasadach określonych w pkt. 18 niniejszych Warunków Emisji
- 4) Dzień Przydziału, Dzień Emisji** – dzień przydziału Obligacji na rzecz inwestorów dokonany przez Zarząd Emitenta zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji,
- 5) Dzień Roboczy** – każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy
- 6) Dzień Wykupu** – oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, przypadający na 36 miesięcy po Dniu Emisji, określony na dzień 28.11.2017 r.,
- 7) Emitent** – oznacza spółkę GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach,
- 8) Ewidencja** – oznacza ewidencję obligacji prowadzoną przez firmę inwestycyjną lub bank albo depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW,
- 9) Formularz Zapisu** – oznacza formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, stanowiący

załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji,

- 10) Inwestor** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji,
- 11) KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,
- 12) Kodeks Postępowania Cywilnego** - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964, nr 43 poz. 296 ze zm.),
- 13) Maksymalna Kwota Emisji** – kwota równa 15.400.000 (słownie: piętnaście milionów czterysta tysięcy) złotych,
- 14) Nieruchomość Gliwice**-niezabudowane nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Gliwicach, obręb Niepaszyce Północ, przy ul. Wyczółkowskiego, obejmujące: działki nr 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, objęte księgą wieczystą nr GL1G/00059009/8, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, oraz udział w wysokości $\frac{3}{4}$ w prawie własności działki nr 9/9 objętej księgą wieczystą nr GL1G/00125652/4 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach,
- 15) Nieruchomość Ruda Śląska** - niezabudowane nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Rudzie Śląskiej, obręb Ruda przy ul. Zabrzeńskiej, obejmujące: działki nr 868/16, 322/17, 813/17, 808/17, 804/19 objęte księgami wieczystymi GL1S/00044486/8, GL1S/00044485/1 prowadzonymi w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej,
- 16) Nieruchomość Synergy Park** - niezabudowane nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Przyszowicach, przy ul. Granicznej, zapisane w księgach wieczystych GL1G/00123537/8, GL1G/00123540/2, GL1G/00123544/0, GL1G/00123545/7, udział w wysokości $\frac{3}{4}$ w nieruchomości GL1G/00123547/1, udział w wysokości $\frac{3}{4}$ w nieruchomości GL1G/00123546/4, GL1G/00114039/1, GL1G/00129323/7 prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Gliwicach,
- 17) Nieruchomość Siemianowice Śląskie** - niezabudowane nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Siemianowicach Śląskich, przy ul. Bytomskiej, według poniższego zestawienia – dla których księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich:
 - działki nr 3459/45 oraz 3461/45 zapisane w księdze wieczystej nr KA1I/00000713/1,
 - działki nr 3483/39, 3485/39, 3486/39 zapisane w księdze wieczystej nr KA1I/00003769/9,
 - nieruchomość zapisana w księdze wieczystej KA1I/00015736/6,
 - działki nr 3488/40 zapisane w księdze wieczystej nr KA1I/00020526/9
 - nieruchomość zapisana w księdze wieczystej KA1I/00020985/4,
 - nieruchomość zapisana w księdze wieczystej KA1I/00022133/1,
 - nieruchomość zapisana w księdze wieczystej KA1I/00022586/1
 - działki nr 3464/47, 3467/52, 3470/54, 3475/34, 3477/34, 3478/34, 3479/39, 3481/39, 3482/39 z księgi wieczystej nr KA1I/00022174/0
 - działka nr 3490/40 z księgi wieczystej nr KA1I/00001495/3
- 18) Nieruchomość Zabrze** - niezabudowane nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Zabrzu, przy ul. Kasprowicza, objęte księgami wieczystymi GL1Z/00003130/4, GL1Z/00003641/9, udział w wysokości $\frac{38}{39}$ w nieruchomości objętej księgą wieczystą GL1Z/00061570/4, udział w wysokości $\frac{1009}{3351}$ w nieruchomości objętej księgą wieczystą GL1Z/00058305/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zabrzu,
- 19) Nieruchomości Przejmowane** – Nieruchomość Gliwice, Nieruchomość Ruda Śląska,

Nieruchomość Synergy Park, Nieruchomość Siemianowice Śląskie oraz Nieruchomość Zabrze,

- 20) **Obligacje** – oznaczają nie mniej niż 8.000 i nie więcej niż 15.400 sztuk obligacji na okaziciela serii A, nieposiadających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały o Emisji Obligacji. W okresie pomiędzy Dniem Przydziału a dniem rejestracji Obligacji w Ewidencji definicja odnosi się do praw wynikających z tytułu opłacenia Obligacji.
- 21) **Obligatariusz** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, uprawnioną z Obligacji,
- 22) **Oferujący** – dom maklerski Ventus Asset Management Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- 23) **Okres Amortyzacji** – okres liczony od danego Dnia Amortyzacji (włącznie z tym dniem) do kolejnego Dnia Amortyzacji zgodnie z Tabelą 1, pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji, za pierwszy Okres Amortyzacji przyjmuje się okres od Dnia Przydziału do pierwszego Dnia Amortyzacji,
- 24) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 20.1 niniejszych Warunków Emisji Obligacji,
- 25) **Ostatni Dzień Przyjmowania Wpłat** – ostatni dzień, w którym przyjmowane będą wpłaty z tytułu złożenia Formularza Zapisu przez Inwestora, dzień ten określony jest jako jeden dzień roboczy po Terminie Zapisów,
- 26) **Postępowanie Upadłościowe** – postępowanie o ogłoszenie upadłości, o którym mowa w ustawie Prawo upadłościowe i naprawcze z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. 2003, nr 60, poz. 535 ze zm.),
- 27) **Propozycja Nabycia Obligacji** – oznacza dokument, na podstawie którego jest składana propozycja nabycia Obligacji Inwestorom,
- 28) **Próg Emisji** - minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji Obligacji do skutku,
- 29) **Raport o Wiekowaniu** – Raport dotyczący wiekowania zobowiązań spółki GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, będącej podmiotem dominującym wobec Emitenta albo jej następcy prawnego zawierający wskazanie zobowiązań, których termin płatności przekroczony został o co najmniej 3 miesiące,
- 30) **Rynek Zorganizowany** - jakkolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- 31) **Termin Zapisów** – od dnia 4 listopada do dnia 26 listopada 2014 roku,
- 32) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza uchwałę Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 1 z dnia 3.11.2014r. o emisji obligacji serii A zmienioną uchwałą nr 1 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 14.11.2014r.,
- 33) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. 2001, nr 120, poz. 1300 ze zm.),
- 34) **Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie

instrumentami finansowymi (Dz.U.2005, nr 183, poz. 1539 ze zm.),

35) Ustawa o Ofercie Publicznej – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2013 poz. 1382),

36) Warunki Emisji Obligacji – oznaczają niniejszy dokument, tj. warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach,

2. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach, nie mającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Wartości Nominalnej i Odsetek na zasadach określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i przysługują osobie tam wskazanej. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie po ustanowieniu zabezpieczenia Obligacji dokonać czynności umożliwiających zapisanie Obligacji w Ewidencji.

Do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w Ewidencji regulacje, co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje, wyraża na to zgodę. Ewidencja będzie prowadzona przez firmę inwestycyjną lub bank albo KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.

Emitent podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. W przypadku wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

3. TRYB EMISJI OBLIGACJI:

Obligacje, o których mowa w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji, są oferowane w trybie oferty niepublicznej zgodnie z art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do nie więcej niż 149 Inwestorów. Oferta Obligacji nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej.

4. PODSTAWA EMISJI OBLIGACJI:

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o Obligacjach oraz Uchwała o Emisji Obligacji.

5. OZNACZENIE OBLIGACJI:

Obligacje na okaziciela serii A.

6. WARTOŚCI EMISJI OBLIGACJI:

Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji: 8.000.000 zł (słownie: osiem milionów złotych).
Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji: 15.400.000 zł (słownie: piętnaście milionów czterysta tysięcy złotych).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI:

1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

8. CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI:

1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

9. MINIMALNA LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM:

50 (słownie: pięćdziesiąt) Obligacji

10. PRÓG EMISJI (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 Ustawy o Obligacjach)

8.000 (słownie: osiem tysięcy) sztuk Obligacji

11. CEL EMISJI OBLIGACJI:

Cel emisji, w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, zostaje określony następująco: środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na zakup aktywów spośród Nieruchomości Przejmowanych oraz inwestycje w te nieruchomości.

12. OFERTY NABYCIA OBLIGACJI:

Propozycja Nabycia Obligacji kierowana jest do Inwestorów przez Oferującego. Do Propozycji Nabycia Obligacji dołączony zostaje Formularz Zapisu, który w przypadku wypełnienia go i złożenia zgodnie z Propozycją Nabycia Obligacji oraz Warunkami Emisji Obligacji przez Inwestora będzie stanowił ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora.

Oferty nabycia Obligacji, tj. wypełniony przez Inwestora lub jego pełnomocnika Formularz Zapisu, należy doręczyć Oferującemu w Terminie Zapisów. Przez doręczenie Oferującemu rozumiane jest przekazanie podpisanego Formularza Zapisu zgodnie z zasadami opisanymi w Propozycji Nabycia Obligacji.

Oferta nabycia Obligacji będzie uczestniczyć w przydziale dokonanym przez Emitenta, jeżeli zostanie złożona na prawidłowo wypełnionym przez Inwestora Formularzu Zapisu dołączonym do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Obligacje, na nabycie których dany Inwestor złożył ofertę nabycia, zostaną w całości opłacone poprzez wpłatę na rachunek wskazany w Formularzu Zapisu całości kwoty równej iloczynowi ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji objętych taką ofertą, nie później jednak niż do końca Ostatniego Dnia Przyjmowania Wpłat. Inwestorowi nie przysługuje w stosunku do Emitenta jakiegokolwiek roszczenie o odsetki z tytułu przetrzymywania wpłaconych środków pieniężnych na wyżej wskazanym rachunku, o ile odbywa się ono zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Oferta nabycia Obligacji przestaje wiązać Inwestora:

- w przypadku niedojścia emisji obligacji do skutku – od chwili, w której Inwestor otrzyma od Emitenta informację o niedojściu emisji Obligacji do skutku, nie później jednak niż na koniec trzeciego dnia roboczego po ostatnim Dniu Roboczym Dnia Przydziału,
- w przypadku dojścia emisji obligacji do skutku, w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – do chwili, w której Inwestor otrzyma od Emitenta informację o liczbie przydzielonych mu Obligacji, lecz nie później niż na koniec trzeciego Dnia Roboczego po ostatnim dniu roboczym Dnia Przydziału.

13. WPŁATY ZA OBLIGACJE:

Wpłaty z tytułu nabycia obligacji przyjmowane będą na rachunek Oferującego.

Wpłata na Obligacje musi nastąpić na rachunek Oferującego nie później niż do końca Ostatniego Dnia

Przyjmowania Wpłat, czyli końca następnego dnia roboczego następującego po Terminie Zapisów.

14. ZASADY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

Przydział Obligacji zostanie dokonany przez Emitenta w Dniu Przydziału nie później niż w pierwszym dniu roboczym następującym po Ostatnim Dniu Przyjmowania Wpłat w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta, w oparciu o listę inwestorów, którzy złożyli oferty nabycia Obligacji, pod warunkiem subskrypcji przez inwestorów co najmniej takiej liczby Obligacji, która spowoduje osiągnięcie Progu Emisji.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Zapisu, wyniesie nie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi składającemu ofertę zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył ofertę. Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Zapisu, wyniesie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, przydział Obligacji zostanie dokonany na zasadach proporcjonalnej redukcji. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrąglenia w dół zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały zredukowane, a którzy dokonali zapisu na największą liczbę Obligacji oferowanych. W przypadku równych zapisów o przydziale decyduje kolejność zrealizowanych wpłat.

Najpóźniej siódmego Dnia Roboczego po Dniu Przydziału, Emitent wystosuje do Inwestorów, którzy złożyli ofertę nabycia obligacji zawiadomienia o dokonanych przydziałach Obligacji oraz niezależnie od tego podejmie czynności celem przekazania treści takiego zawiadomienia Inwestorom drogą listowną.

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu Zapisu, nadwyżka środków pieniężnych wpłaconych przez Inwestora ponad łączną cenę emisyjną przydzielonych takiemu Inwestorowi Obligacji zostanie zwrócona na rachunek pieniężny wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji, nie później jednak niż do 7 (słownie: siódmego) Dnia Roboczego po Dniu Przydziału. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

W przypadku niedojścia emisji do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek Inwestora wskazany w Formularzu Zapisu, niezwłocznie ale nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) Dni Roboczych od dnia zakończenia Terminu Zapisów na Obligacje. Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań. Inwestorowi nie będzie przysługiwało jakiejkolwiek roszczenie o odsetki z tytułu przetrzymywania środków pieniężnych wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji, jeżeli ich przechowanie i zwrot nastąpi na warunkach i w terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

15. ŚWIADCZENIA EMITENTA:

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń, które Emitent zobowiązany jest spełnić:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty oprocentowania, na warunkach i w terminach określonych w pkt.18 Warunków Emisji Obligacji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt.16 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z przedterminowym wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w pkt.19, w pkt. 20 oraz w pkt. 21 Warunków Emisji Obligacji.

16. WYPŁATA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH EMITENTA:

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta z tytułu posiadanych Obligacji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w Ewidencji regulacjami oraz podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego. Jeżeli dzień wypłaty danego świadczenia przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata tego świadczenia

nastąpi w pierwszym przypadającym po nim Dniu Roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wypłata świadczeń Emitenta zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego wskazanego w Ewidencji, a w przypadku, gdy Ewidencję prowadzić będzie KDPW, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- i. Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- ii. Odsetki;
- iii. Wartość Nominalna.

17. WARUNKI WYKUPU OBLIGACJI:

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, o ile nie zostaną przedstawione do wykupu w Dniu Przedterminowej Spłaty lub w ramach Częściowego Wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 19 niniejszych Warunków Emisji. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu tj. 28 listopada 2017 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji w Ewidencji Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, czyli na dzień 20 listopada 2017 roku.

18. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA:

Wysokość oprocentowania określa się na 9,5% (słownie: dziewięć procent 50/100) w skali roku. Odsetki nie będą kapitalizowane. Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony jednorazowo kupon w Dniu Wykupu w wysokości równej 285,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć złotych) za każdą Obligację.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji w Ewidencji Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, czyli na dzień 20 listopada 2017 roku.

19. CZĘŚCIOWY WYKUP OBLIGACJI (AMORTYZACJA)

W przypadku sprzedaży przez Emitenta jakiegokolwiek części Nieruchomości Przejmowanych (dalej: „**Sprzedaż Nieruchomości Przejmowanych**”) Emitent przeznaczy środki uzyskane z tego tytułu na częściowy obligatoryjny wykup Obligacji (dalej: „**Częściowy Wykup Obligacji**”) na następujących warunkach:

- h) Częściowy Wykup Obligacji będzie odbywał się w Dniu Amortyzacji zgodnie z Tabelą 1 poniżej,
- i) Częściowy Wykup Obligacji będzie odbywał się ze środków uzyskanych ze Sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w danym Okresie Amortyzacji („**Środki ze Sprzedaży**”),
- j) Przez Środki ze Sprzedaży rozumie się sumę środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w danym i poprzednich Okresach Amortyzacji, z wyłączeniem środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w Okresach Amortyzacji występujących przed ostatnim Dniem Amortyzacji, w którym zrealizowany był Częściowy

Wykup Obligacji,

- k) Częściowy Wykup Obligacji będzie realizowany jedynie w przypadku, gdy Środki ze Sprzedaży przekroczą wartość 1 mln zł (słownie: jeden milion złotych) netto,
- l) Częściowy Wykup Obligacji będzie odbywał się po cenie nominalnej Obligacji powiększonej o premię, która zgodnie z Tabelą 1 wyniesie:
 - a. 0,50% (słownie: zero procent 50/100) wartości nominalnej Obligacji dla pierwszych czterech Okresów Amortyzacji,
 - b. 0,25% (słownie: zero procent 25/100) wartości nominalnej Obligacji dla pozostałych Okresów Amortyzacji,
- m) Na Częściowy Wykup Obligacji Emitent przeznaczy co najmniej 60% kwoty uzyskanej ze Sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych w danym Okresie Amortyzacji, z zastrzeżeniem, że każdorazowy Częściowy Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w taki sposób, aby bezpośrednio po jego realizacji stosunek wartości zabezpieczeń Obligacji do wartości nominalnej niewykupionych Obligacji był równy co najmniej 150%, przy zachowaniu formuły poniżej:

$$\frac{(N - N_s)}{(O - O_u)} \geq 1,5$$

gdzie:

N – wartość nieruchomości zabezpieczających,

N_s – łączna wartość nieruchomości sprzedanych do danego Dnia Amortyzacji. Jeżeli przedmiotem sprzedaży będzie część jednej z Nieruchomości Przejmowanych, zostanie obliczona proporcjonalnie do wartości z operatu szacunkowego danej Nieruchomości Przejmowanej wg jej powierzchni

O – wartość obligacji wyemitowanych

O_u – łączna wartość obligacji umorzonych do danego Dnia Amortyzacji i w danym Dniu Amortyzacji.

- n) Realizując Częściowy Wykup Obligacji, Emitent wypłaci narosłe odsetki, zgodnie z Tabelą 1.

Tabela 1. Terminarz Częściowych Wykupów Obligacji.

Nr Okresu Amortyzacji	Dzień Ustalenia Prawa Do Amortyzacji	Dzień Amortyzacji	Liczba dni w Okresie Amortyzacji	Wartość narosłych odsetek na Dzień Amortyzacji w zł	Cena Wykupu za jedną Obligację w zł	Łączna cena wypłaty dla Obligatariusza
1	2015-03-23	2015-03-31	122	31,75	1005,00	1036,75
2	2015-06-22	2015-06-30	213	55,44	1005,00	1060,44
3	2015-09-21	2015-09-29	304	79,12	1005,00	1084,12
4	2015-12-18	2015-12-29	395	102,81	1005,00	1107,81
5	2016-03-18	2016-03-29	486	126,49	1002,50	1128,99
6	2016-06-20	2016-06-28	577	150,18	1002,50	1152,68
7	2016-09-19	2016-09-27	668	173,86	1002,50	1176,36
8	2016-12-16	2016-12-27	759	197,55	1002,50	1200,05
9	2017-03-20	2017-03-28	850	221,23	1002,50	1223,73
10	2017-06-19	2017-06-27	941	244,92	1002,50	1247,42
11	2017-09-18	2017-09-26	1032	268,60	1002,50	1271,10

Częściowy Wykup Obligacji będzie zrealizowany poprzez wykupienie obligacji proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji przez każdego z Obligatariuszy. Części ułamkowe Obligacji nie będą wykupowane. Obligacje nie wykupione w wyniku zaokrągleń w dół zostaną wykupione kolejno od tych Obligatariuszy, którzy posiadają największą liczbę Obligacji. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji w Ewidencji Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z Częściowego Wykupu Obligacji, wskazanego w Tabeli 1 (Dzień Ustalenia Prawa do Amortyzacji). W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW, Częściowy Wykup Obligacji będzie zrealizowany będzie zgodnie z zasadami KDPW.

20. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI

20.1. OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji (Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza) w przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 21 Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*) w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji.

Żądanie wykupu Obligatariusza będzie skuteczne jeśli zostanie dostarczone w formie pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji do 14 Dnia Roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku przekazania tej informacji o tej okoliczności w trybie przewidzianym w pkt 27.2 niniejszych Warunków Emisji.

Pisemne zawiadomienie z żądaniem przedterminowego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza na adres siedziby Emitenta oraz podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje, a w przypadku niewprowadzenia Obligacji do obrotu ASO na adres siedziby Emitenta oraz podmiotu prowadzącego Ewidencję.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 zł) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od Dnia Przydziału, do Dnia Przedterminowej Spłaty (włącznie z tym dniem) przy uwzględnieniu oprocentowania w wysokości 9,5% w skali roku.

Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 Dniu Roboczym od dnia przekazania przez Emitenta informacji o okoliczności określonych w pkt. 21 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku poinformowania Obligatariuszy o wystąpieniu przypadku naruszenia określonego w pkt. 21 Warunków Emisji Obligacji, Dzień Przedterminowej Spłaty

przypadnie nie później niż w 25 dniu od złożenia przez Obligatariusza do Emitenta żądania przedterminowego wykupu.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego wskazanego w Ewidencji albo poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW, opcja przedterminowego wykupu realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania zawiadomienia z żądaniem przedterminowego wykupu, nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

20.2. PRZEDTERMINOWY WYKUP W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na zasadach wskazanych w pkt 20.1 powyżej z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

21. PRZYPADKI NARUSZENIA:

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:

- a) niewypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- b) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego
- c) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku informowania Obligatariuszy o transakcjach sprzedaży Nieruchomości Przejmowanych, których wartość w danym Okresie Amortyzacji przekroczy 1 mln zł,
- d) złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość,
- e) brak złożenia wniosku o rejestrację Obligacji w Ewidencji w terminie 1 miesiąca od dnia ustanowienia zabezpieczenia,
- f) brak złożenia wniosku o ustanowienie hipotek wskazanych w pkt. 26 Warunków Emisji Obligacji w terminie 7 Dni Roboczych od dnia realizacji nabycia Nieruchomości Przejmowanych,
- g) brak złożenia wniosku o wpis zastawu, o którym mowa w pkt. 26 Warunków Emisji Obligacji do rejestru zastawów, w terminie 10 dni od Dnia Przydziału,
- h) brak dokonania Częściowego Wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji.

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt. 20. Warunków Emisji Obligacji. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza zgodnie z trybem przewidzianym w pkt. 20 Warunków Emisji Obligacji.

22. PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY OBJĘCIA OBLIGACJI I KARA UMOWNA

Emitent zapewnia, że w terminie do dnia 31 marca 2015 r. zostanie wydane przez właściwy sąd prowadzący rejestr zastawów oraz rejestr hipoteki postanowienie o wpisie odpowiednio zastawu rejestrowego oraz hipoteki do księgi wieczystej, o których mowa w pkt 26 Warunków Emisji do

odpowiednio rejestru zastawów oraz hipoteki do księgi wieczystej oraz postanowienie to stanie się prawomocne w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 r.

Każdemu podmiotowi, na rzecz którego Emitent dokona przydziału Obligacji („Subskrybent”), w terminie do dnia 15 kwietnia 2015 r. przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy objęcia Obligacji, do zawarcia której dojdzie w wyniku przydziału Obligacji („Umowa Objęcia”), jeżeli w terminie do dnia 31 marca 2015 r. nie zostanie wydane postanowienie o wpisie zastawu rejestrowego lub wpisie hipoteki, o których mowa w pkt 26 Warunków Emisji.

W przypadku złożenia przez Subskrybenta oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa powyżej, strony będą uważać Umowę Objęcia Obligacji za niezawartą, a Emitent będzie zobowiązany do zwrócenia Subskrybentowi kwoty wpłaconej przez niego na poczet obejmowanych Obligacji liczonej jako iloczyn subskrybowanych Obligacji oraz ceny emisyjnej, oraz zapłaty na rzecz Subskrybenta kary umownej wyliczonej zgodnie z wzorem: Kara Umowna = $N \times 9,5\% \times (LD/365)$, gdzie:

N - łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji przydzielonych danemu Subskrybentowi i przez niego opłaconych,

LD –liczbę dni począwszy od Dnia Emisji (łącznie z tym dniem) do dnia zapłaty przedmiotowej kary umownej przez Emitenta (łącznie z tym dniem).

Emitent potwierdza, że powyżej złożone zapewnienie o dokonaniu wpisu zastawu oraz wpisu hipoteki w terminie do dnia 31 marca 2015 r. ma charakter gwarancyjny, a opisana powyżej kara umowna będzie płatna na żądanie danego Subskrybenta w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Emitenta odpowiedniego, pisemnego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w takim żądaniu, oraz będzie należna danemu Subskrybentowi niezależnie od istnienia lub wysokości szkody poniesionej przez niego wskutek nie wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń, co do których Emitent złożył zapewnienie powyżej. Subskrybent będzie uprawniony do dochodzenia od Emitenta odszkodowania przenoszącego wysokość przedmiotowej kary umownej.

23. PRZEDAWNIENIE:

Zgodnie z Art. 37a Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się w upływie dziesięciu lat.

24. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI:

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń. Obligacje można zbywać wyłącznie bezwarunkowo.

25. STATUS ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA:

Do czasu ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w pkt. 26 Warunków Emisji Obligacji zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią niezabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta. Po ustanowieniu zabezpieczeń, o których mowa w pkt. 26 Warunków Emisji Obligacji zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji będą stanowiły zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta.

26. WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA:

Obligacje serii A są zabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w szczególności Art. 15 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z którym Obligacje nie mogą być wydane przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Wydanie Obligacji, a więc ich rejestracja w Ewidencji nastąpi więc po dokonaniu wpisu do rejestru zastawów przez właściwy sąd oraz po dokonaniu właściwych wpisów w księgach wieczystych.

W przypadku, gdy emisja Obligacji dojdzie do skutku zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy

wynikających z emisji Obligacji (to jest roszczeń o zapłatę świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kuponu oraz świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji) nastąpi poprzez:

- c) ustanowienie hipoteki lub hipotek łącznych umownych na co najmniej 1 (jednej) z nabytych Nieruchomości Przejmowanych w taki sposób, aby relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń do wartości wyemitowanych Obligacji była równa co najmniej 150% wartości wyemitowanych Obligacji, oraz
- d) ustanowienie zastawu rejestrowego na 1.999 udziałach Emitenta będących w posiadaniu spółki GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Do kalkulacji wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń stosuje się raporty z wyceny sporządzone przez Kancelarię Rzeczoznawcy Majątkowego, mgr inż. Barbara Rychter, ul. Gdańska 11A/9, 40-719 Katowice, numer uprawnień 1329 z dnia 18 lipca 2014 roku sporządzone według wartości bieżącej. Raporty z wyceny nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia Obligacji zostaną udostępnione Inwestorom wraz z Propozycją Nabycia Obligacji serii A.

Wszystkie hipoteki łączne umowne zostaną ustanowione i wpisane na pierwszych miejscach hipotecznych do 31 marca 2015 r. Hipoteki łączne umowne zostaną ustanowione do wartości stanowiącej co najmniej 150% wartości wyemitowanych Obligacji.

Podmiotem, który po zrealizowaniu celu emisji określonego w pkt. 11 stanie się właścicielem nabytych Nieruchomości Przejmowanych, będzie Emitent, w związku z tym Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczenia na Nieruchomościach Przejmowanych.

Inwestorzy wyrażają zgodę na to, iż funkcję administratora hipotek („Administrator Hipotek”) oraz administratora zastawu („Administrator Zastawu”) pełnić będzie Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych G.Morawska-Stanecka M.Stańko Spółka Partnerska zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000319028.

Inwestorzy wyrażają zgodę na to, iż w przypadku zamiaru sprzedaży działek wchodzących w skład nabytych Nieruchomości Przejmowanych, na wniosek Emitenta Administrator Hipotek wystawi dokument umożliwiający wykreślenie wpisu hipotecznego nabywanych przez klientów działek na wyodrębnionej lub sprzedawanej księdze wieczystej, pod warunkiem realizacji przez Emitenta Częściowego Wykupu Obligacji.

27. ZAWIADOMIENIA:

- 27.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień przewidzianych w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji Obligacji, wszelkie zawiadomienia do Inwestorów będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na ich adresy podane w Formularzu Zapisu lub będą doręczane im osobiście. Jeżeli inwestor zmieni adres, nie powiadamiając o tym Emitenta, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego doręczenia pod ostatni znany Emitentowi adres, lub w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w Kodeksie Postępowania Cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym.
- 27.2 Zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane:
 - a) w przypadku, gdy obligacje są papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
 - b) w przypadku, gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej www.metropolis.pl.

28. SPRAWOZDANIA FINANSOWE I INNE INFORMACJE:

Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta w okresie od Dnia Emisji do czasu całkowitego wykupu Obligacji, w trybie wskazanym w pkt. 27 Warunków Emisji Obligacji z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, obowiązek udostępnienia rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta zostanie spełniony w przypadku umieszczenia tych dokumentów na stronie internetowej Emitenta.

Dodatkowo, Emitent będzie informował Obligatariuszy o sytuacji, gdy Środki ze Sprzedaży, o których mowa w pkt. 19 b) powyżej, przekroczą kwotę 1 mln złotych netto w danym Okresie Amortyzacji, w ciągu dwóch dni roboczych od dnia dokonania transakcji skutkującej takim przekroczeniem.

Emitent przekaze również Administratorowi Zastawu Raport o Wiekowaniu w terminie 30 dni od dnia zakończenia każdego kwartału kalendarzowego.

29. PRAWO WŁAŚCIWE:

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:

7.5 Umowa z administratorem hipoteki

Umowa z administratorem hipoteki

zwana dalej „**Umową**”, zawarta w dniu 03.11.2014r. w Katowicach pomiędzy:

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych G.Morawska-Stanecka M.Stańko Spółka Partnerska z siedzibą w Katowicach (40-057) przy ul. PCK 10/14, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000319028, posługującą się numerem REGON: 241077183 i numerem NIP: 6342699897, reprezentowaną przez

Gabrielę Morawską-Stanecką – Partnera uprawnionego do samodzielnej reprezentacji

zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**”

a

GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (40-154), przy Al. Korfantego 141a, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000529015, reprezentowaną przez:

Marka Wollnik – Prezesa Zarządu

Sergiusza Góralczyka – Członka Zarządu

zwaną dalej „**Emitentem**”.

Każdy z wyżej wymienionych podmiotów będzie dalej zwany również „**Stroną**”, a obie łącznie „**Stronami**”.

Zważywszy że:

1. Emitent zamierza, w drodze oferty prywatnej, na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 03.11.2014 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A, przeprowadzić emisję nie mniej niż 8.000 i nie więcej niż 17.700 Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.700.000 zł (dalej „**Obligacje**”).
2. Zarząd Emitenta, zgodnie z Uchwałą o której mowa w pkt 1, dokonał ustalenia warunków tej emisji, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej Umowy (dalej „**Warunki Emisji**”).
3. W Warunkach Emisji przewidziano, że Obligacje będą zabezpieczone między innymi poprzez ustanowienie hipoteki lub hipotek łącznych umownych na co najmniej 1 (jednej) z nabytych **Nieruchomości Przejmowanych** (pojęcie zdefiniowane w Warunkach Emisji).
4. Na podstawie Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 03.11.2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomościach Spółki celem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy obligacji Serii A Spółki, została wyrażona zgoda na ustanowienie przez Emitenta, hipotek łącznych umownych na każdej z wymienionych w uchwale nieruchomości Emitenta, pod warunkiem nabycia tych nieruchomości, na rzecz wszystkich

wierzycieli – Obligatariuszy, reprezentowanych przez Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta wynikających z Obligacji.

5. Zarząd Emitenta został upoważniony na podstawie Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 03.11.2014 roku w sprawie wyboru administratora hipoteki do wyboru Administratora Hipoteki i zawarcia z nim stosownej Umowy.
6. Administrator Hipoteki wyraził wolę pełnienia funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 7 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (dalej „Ustawa”).

Strony zgodnie postanawiają co następuje.

Jeżeli z kontekstu zapisów Umowy nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie.

Wszelkie odniesienia w Umowie odnoszące się do czasu należy interpretować jako odniesienia do czasu urzędowego obowiązującego w Polsce.

§1

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest powierzenie Administratorowi Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 7 Ustawy.
2. Niniejsza Umowa zostaje zawarta w celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z definicją zawartą w §1 ust. 3 poniżej).
3. W niniejszej Umowie przez Zabezpieczone Wierzytelności należy rozumieć wszelkie wierzytelności należne od Emitenta na rzecz Obligatariuszy (każdego Obligatariusza) z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu wykupu Obligacji, odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie, kar umownych oraz wszelkich innych wierzytelności należnych od Emitenta na rzecz każdego Obligatariuszy na podstawie Warunków Emisji oraz wszelkich kosztów, opłat i należności z tytułu egzekucji powyższych wierzytelności (dalej „**Zabezpieczone Wierzytelności**”).
4. Rolą Administratora Hipoteki jest w każdym przypadku postępowanie w zgodzie z najlepiej pojętym interesem Obligatariuszy oraz realizacja przysługujących Obligatariuszom praw z Obligacji, w szczególności w celu efektywnej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności. W tym celu Administrator Hipoteki będzie czuwał nad przestrzeganiem Warunków Emisji, współpracował z Emitentem, Obligatariuszami oraz innymi podmiotami w zakresie, w jakim będzie to konieczne dla ochrony interesu Obligatariuszy.
5. Administrator Hipoteki pełniąc funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 7 Ustawy wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy i uprawniony jest do wykonywania wszystkich swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, Ustawy oraz Warunków Emisji, w tym przede wszystkim do podjęcia czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności.

6. Wygaśnięcie lub zniesienie którejkolwiek z Hipotek (zgodnie z definicją zawartą w §3 ust. 1 poniżej), w całości lub w części pozostaje bez wpływu na pozostałe Hipoteki i przysługujące z tego tytułu prawa i obowiązki Administratora Hipotek, a także na inne jego uprawnienia i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy. W szczególności wygaśnięcie jednej z Hipotek nie powoduje wygaśnięcia stosunku Administratora Hipoteki w relacji do pozostałych Hipotek, także tych ustanowionych w zamian za Hipoteki, które wygasły, a także uprawnień Administratora Hipoteki do działania w imieniu własnym, w zakresie niniejszej Umowy, w tym do kierowania względem Emitenta wiążących zapytań w trybie wskazanym w Umowie. Ponadto, w przypadku wygaśnięcia lub zniesienia Hipoteki odnośnie niektórych z Nieruchomości Przejmowanych, postanowienia niniejszej Umowy w odniesieniu do Hipoteki na pozostałych Nieruchomościach Przejmowanych, dalej wiążą Strony i pozostają w mocy.

§2

1. Emitent, na podstawie art. 7 ust. 1a Ustawy, zawiera z Administratorem Hipoteki niniejszą umowę, na mocy której Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wykonywania praw i obowiązków administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy, na warunkach i w zakresie określonym w niniejszej Umowie oraz Warunkach Emisji.

§3

1. W celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, w przypadku gdy emisja Obligacji dojdzie do skutku, Emitent zgodnie z Warunkami Emisji zobowiązany jest do ustanowienia hipoteki lub hipotek łącznych umownych na co najmniej 1 (jednej) z nabytych Nieruchomości Przejmowanych (zwanym w umowie odpowiednio „**Hipoteką**” lub „**Hipotekami**”), w taki sposób, aby relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem ustanowionej Hipoteki lub Hipotek do wartości wyemitowanych Obligacji była równa co najmniej 150% (dalej „**Poziom Zabezpieczenia**”), z uwzględnieniem ust. 2.
2. Poziom Zabezpieczenia podlega aktualizacji po każdorazowym Częściowym Wykupie Obligacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji, i powinien wynosić tyle aby bezpośrednio po takim Częściowym Wykupie stosunek wartości nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych uprzednio Hipotek, które nie wygasły (w związku ze zbyciem nieruchomości – na skutek zrzeczenia o którym mowa w § 5) oraz Hipotek ustanowionych w zamian za Hipoteki wykreślone (w związku ze sprzedażą nieruchomości), do wartości nominalnej Obligacji niewykupionych w ramach Częściowych Wykupów był równy co najmniej 150%, przy zachowaniu formuły wskazanej w pkt 19 Warunków Emisji.
3. Emitent ustanawiając poszczególne Hipoteki ustanowi je do łącznej sumy nie niższej niż 150% wartości wyemitowanych Obligacji, przy czym każda z Nieruchomości Przejmowanych może być obciążona do sumy nie wyższej niż wskazana w uchwale, o której mowa w pkt 4 preambuły.
4. Do kalkulacji wartości nieruchomości będących przedmiotem Hipoteki/Hipotek na potrzeby ustalenia Poziomu Zabezpieczenia, stosuje się operaty szacunkowe Nieruchomości Przejmowanych sporządzone według wartości bieżącej z dnia 18 lipca 2014

roku. Administrator Hipoteki oświadcza, że przy zawarciu niniejszej umowy otrzymał kopie wskazanych wyżej operatów szacunkowych.

5. Ustanowienie Hipoteki lub Hipotek (zapewniających odpowiedni Poziom Zabezpieczenia) nastąpi poprzez złożenie w formie wymaganej przepisami prawa, oświadczenia przez Emitenta, jako właściciela (ewentualnie użytkownika wieczystego) Nieruchomości Przejmowanych.
6. Emitent zobowiązany jest złożyć oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki lub Hipotek zapewniających odpowiedni Poziom Zabezpieczenia, bezzwłocznie po nabyciu Nieruchomości Przejmowanych, w szczególności – jeśli będzie to możliwe – w akcie notarialnym na podstawie którego nabędzie prawo do danej Nieruchomości. Wniosek o ustanowienie takiej Hipoteki lub takich Hipotek Emitent zgodnie z Warunkami Emisji zobowiązany jest złożyć w terminie 7 Dni Roboczych (pojęcie zdefiniowane w Warunkach Emisji) od dnia realizacji nabycia Nieruchomości Przejmowanych.
7. Emitent zobowiązany jest powiadamiać Administratora Hipoteki w ciągu 2 Dni Roboczych o każdym nabyciu Nieruchomości Przejmowanych, do czasu ustanowienia Hipotek zapewniających odpowiedni Poziom Zabezpieczenia.
8. Emitent zobowiązany jest powiadamiać Administratora Hipoteki w ciągu 2 Dni Roboczych o złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz na żądanie Administratora przedstawić dowód złożenia takiego oświadczenia.
9. Emitent zobowiązany jest powiadamiać Administratora Hipoteki w ciągu 2 Dni Roboczych o złożeniu wniosku o ustanowieniu Hipoteki oraz na żądanie Administratora przedstawić dowód złożenia takiego wniosku.
10. Emitent zobowiązany jest wskazać Administratora Hipoteki jako uczestnika postępowania wieczystoksięgowego dotyczącego wpisu Hipoteki.
11. Administrator Hipoteki na wniosek Emitenta będzie składał oświadczenie o poparciu wniosku o wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej, a także będzie współpracował z Emitentem w celu efektywnego przeprowadzenia procedury związanej z postępowaniem wieczysto księgowym dotyczącym wpisania Hipoteki.
12. Emitent zobowiązuje się do zawiadomienia Administratora Hipoteki w ciągu 2 Dni Roboczych o każdej okoliczności, która może stanowić przeszkodę do dokonania przez sąd prowadzący księgę wieczystą wpisu Hipoteki, a w szczególności o orzeczeniu Sądu oddalającym, odrzucającym albo zwracającym wniosek o wpis Hipoteki, albo wzywającym do uzupełnienia wniosku.
13. Emitent jest zobowiązany udzielać Administratorowi Hipoteki, nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od otrzymania żądania, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, Hipotek oraz odnośnie stanu Nieruchomości.
14. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomości

znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności, przy uwzględnieniu treści § 4 ust. 1.

15. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania dla utrzymania w mocy Hipotek aż do pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, z zastrzeżeniem tych postanowień niniejszej umowy które pozwalają na zmianę treści Hipoteki lub jej wykreślenie, to jest w szczególności postanowień § 3 ust. 24 oraz § 5.
16. W celu realizacji postanowień niniejszej Umowy Emitent zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości i prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych w tym akt tych ksiąg oraz zapisów rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.
17. Emitent nie później niż 3 Dni Robocze po dniu, w którym został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji w myśl art. 24 ust. 2 i 3 Ustawy o Obligacjach, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
18. Emitent nie później niż 3 Dni Robocze po powzięciu uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub zapadnięciu orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
19. Emitent nie później niż 3 Dni Robocze po złożeniu przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
20. Emitent nie później niż 3 Dni Robocze od dowiedzenia się o złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku i jego zasadności wraz z informacją o podjęciu czynności zmierzających do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku. Ponadto, Emitent poinformuje Administratora Hipoteki w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta czy nastąpiło oddalenie lub odrzucenie takiego wniosku przez sąd.
21. Emitent nie później niż 3 Dni Robocze po otrzymaniu informacji o zmianie jakiegokolwiek wpisu w ewidencji prowadzonej zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach przez Agenta Emisji, a następnie, o ile Obligacje będą wprowadzane do obrotu na Catalyst i zarejestrowane w ewidencji prowadzonej przez KDWP (Ewidencja), zawiadomi Administratora Hipoteki o takiej zmianie w Ewidencji.
22. Emitent będzie korzystał z Nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w toku normalnej działalności gospodarczej, mając na uwadze cel wskazany w § 4 ust. 1 poniżej.
23. Emitent zobowiązuje się dokonać dodatkowych czynności faktycznych lub prawnych, które okazałyby się niezbędne lub celowe dla dokonania wpisu Hipoteki do księgi wieczystej, w szczególności, jeśli sąd zażąda doręczenia jakiegokolwiek dokumentów lub podjęcia

jakichkolwiek czynności w toku postępowania wieczystoksięgowego dotyczącego Hipoteki, Emitent niezwłocznie doręczy dokumenty, lub dokona czynności zgodnie z żądaniem sądu. Jeśli będzie wymagane, zgodnie z postanowieniem sądu lub dla ustanowienia Hipoteki, złożenie przez Emitenta lub Administratora Hipoteki odpowiednich oświadczeń woli, Emitent i Administrator Hipoteki niezwłocznie złożą wymagane oświadczenia.

24. Jeżeli Poziom Zabezpieczenia zostanie osiągnięty, Emitent nie będzie zobowiązany do ustanawiania dalszych Hipotek na kolejnych nabytych Nieruchomościach Przejmowanych. Powyższe nie wyłącza możliwości wymiany Hipotek, to jest ustanowienia Hipoteki na kolejnej Nieruchomości Przejmowanej przy jednoczesnym wykreśleniu Hipoteki na innej Nieruchomości Przejmowanej, pod warunkiem że po takiej wymianie zachowany zostanie odpowiedni Poziom Zabezpieczenia. Wymiana Hipotek wymaga uprzedniej zgody Administratora Hipoteki, który w przypadku weryfikacji iż wymiana Hipotek nie spowoduje uchybienia Poziomowi Zabezpieczeń, zobowiązuje się złożyć na żądanie Emitenta oświadczenie o zrzeczeniu się Hipoteki która ma zostać wykreślona.
25. Koszty ustanowienia Hipoteki i jej wpisu do ksiąg wieczystych ponosi w całości Emitent.
26. Po każdorazowym Częściowym Wykupie Obligacji o którym mowa w ust. 2, Emitent oraz Administrator Hipoteki zobowiązani są zweryfikować czy zaktualizowany zgodnie z ust. 2 Poziom Zabezpieczenia jest zachowany. W przypadku gdyby okazało się, że Poziom Zabezpieczenia po aktualizacji nie został zachowany, Emitent zobowiązany jest ustanowić kolejną Hipotekę (lub kolejne Hipoteki) na dotychczas nieobciążonej nabytej Nieruchomości Przejmowanej (lub Nieruchomościach Przejmowanych), tak aby po ustanowieniu tej Hipoteki (lub Hipotek) zapewniony był wymagany Poziom Zabezpieczenia. Do ustanowienia tej Hipoteki (lub Hipotek) zastosowanie mają postanowienia niniejszego paragrafu z tą jednakże różnicą, że Emitent zobowiązany jest ustanowić tę Hipotekę (lub Hipoteki) w terminie 7 Dni Roboczych od dnia Częściowego Wykupu Obligacji na skutek którego doszło do uchybienia Poziomowi Zabezpieczeń i w tym samym terminie zobowiązany jest złożyć stosowny wniosek o wpis Hipoteki (lub Hipotek) do sądu.

§4

1. Mając na uwadze, iż zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent będzie nabywał Nieruchomości Przejmowane, a następnie je zbywał z zyskiem wynikającym z przeprowadzonych czynności komercjalizacji nieruchomości, Emitent będzie uprawniony do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z komercjalizacją nieruchomości, w tym nieruchomości stanowiących przedmiot ustanowionych Hipotek, w szczególności uprawniony będzie do:
- a. Podziału i scalania działek składających się na nieruchomości;
 - b. Wydzielania poszczególnych działek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości;



- c. Ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach, w szczególności służebności przesyłu oraz służebności gruntowych drogi koniecznej, przejazdu i przechodu.

§5

1. Mając na uwadze cel, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy, Emitent oferując nieruchomości ich nabywcom, będzie zapewniał ich o tym, że Administrator Hipoteki wystawi dokument umożliwiający wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot oferty skierowanej do nabywcy lub z księgi wieczystej która zostanie założona w związku z wydzieleniem części nieruchomości która będzie stanowiła przedmiot oferty skierowanej do nabywcy.
2. Administrator Hipoteki na żądanie Emitenta zobowiązuje się wydać Emitentowi, w terminie nie dłuższym niż 2 Dni Robocze od otrzymania takiego żądania, promesę dotyczącą zrzeczenia się Hipoteki w stosunku do oznaczonej w żądaniu nieruchomości lub jej części. Z treści takiej promesy będzie wynikało, że Administrator Hipoteki złoży bezwarunkowe oświadczenie o zrzeczeniu się takiej Hipoteki w celu wykreślenia jej z księgi wieczystej (powyższe dotyczy również oświadczenia na potrzeby bezobciążeniowego wydzielenia części nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej), pod warunkiem, że nabywca wpłaci na rachunek bankowy o którym mowa w ust. 4, kwotę wskazaną w promesie, którą to kwotę Administrator Hipoteki wskaże zgodnie z założeniami określonymi w ust. 5.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się wydać Emitentowi lub bezpośrednio nabywcy, oświadczenie o zrzeczeniu się Hipoteki (w celu jej wykreślenia) zgodnie z treścią promesy o której mowa w ust. 2, w terminie nie dłuższym niż 2 Dni Robocze od daty spełnienia warunku wydania takiego oświadczenia, to jest wpłaty przez nabywcę na rachunek bankowy o którym mowa w ust. 4 kwoty wskazanej w promesie. Powyższe dotyczy również oświadczenia na potrzeby bezobciążeniowego wydzielenia części nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej.
4. W celu realizacji warunków, o których mowa w ust. 1-3, Emitent założy wyodrębniony rachunek bankowy, na którym będą gromadzone wyłącznie środki wpłacone przez nabywców nieruchomości zgodnie z warunkami promes o których mowa w ust. 2. W celu zabezpieczenia interesów Obligatariuszy związanych z Częściowym Wykupem Obligacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji, wszelkie wypłaty z tego rachunku o którym mowa w zdaniu pierwszym będą wymagały zatwierdzenia Administratora Hipoteki, przy czym Administrator Hipoteki zobowiązany jest zatwierdzać jedynie takie wypłaty które będą wiązały się z realizacją Częściowego lub Ostatecznego Wykupu Obligacji.
5. Kwota jaką Administrator Hipoteki wskaże w promesie o której mowa w ust. 2, a którą nabywca nieruchomości zobowiązany będzie przekazać na rachunek bankowy o którym mowa w ust. 4 będzie ustalona według następujących zasad:
 - a. Zasada pierwszego stopnia – w promesie podana będzie kwota stanowiąca 60% ceny netto jaką nabywca ma zapłacić za nieruchomość (lub jej część);

- b. Zasada drugiego stopnia – jeśli Emitent złoży wniosek o to aby w promesie wskazano iż więcej niż 60% ceny ma być wpłacone na rachunek bankowy o którym mowa w ust. 4, Administrator Hipoteki poda w promesie tę wyższą wartość zawnioskowaną przez Emitenta;
 - c. Zasada korygująca w stosunku do zasady pierwszego oraz drugiego stopnia – w każdym przypadku kwota podana w promesie nie może być niższa niż 50% wartości wyjściowej nieruchomości lub jej części, to jest wartości danej nieruchomości lub jej części wynikającej z operatów szacunkowych o których mowa w § 3 ust. 4 umowy. Przy czym jeśli dana część nieruchomości nie została wyceniona w operacie szacunkowym w sposób wyraźny, wartość tej części wycenia się proporcjonalnie, mając na wadze powierzchnię tej części nieruchomości oraz łączną wartość wycenionej nieruchomości, której część stanowi przedmiot zbycia.
6. Pozostała część ceny, to jest część ceny, której nie dotyczy promesa o której mowa w ust. 2, może być płacona przez nabywcę bezpośrednio na dowolny rachunek Emitenta wskazany przez niego w dokumentach dotyczących sprzedaży.
7. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio również do zrzeczenia się Hipoteki w części odnoszącej się jedynie do niektórych z nieruchomości (ksiąg wieczystych) objętych węzłem łączności wynikającym z ustanowienia Hipoteki łącznej. Powyższe oznacza, że Administrator Hipoteki zobowiązany jest składać oświadczenia o których mowa w ust. 2 i 3 również w odniesieniu do zmiany treści Hipoteki łącznej, poprzez wyrażenie zgody na wyłączenie z takiej Hipoteki łącznej jednej lub kilku z objętych nią nieruchomości i zrzeczenia się Hipoteki w stosunku do tej zwalnianej/tych zwalnianych nieruchomości.

§6

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do wykonywania w imieniu własnym zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych na warunkach określonych w niniejszej Umowie i zgodnie z postanowieniami Kodeksu postępowania cywilnego.
2. Wszelkie kwoty otrzymane bądź odzyskane na podstawie niniejszej Umowy lub praw przyznanych przez nią Administratorowi Hipoteki będą zaliczane przez Administratora Hipoteki:
 - a. W pierwszej kolejności na poczet spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności stosownie do pkt 16 (Wypłata Świadczeń Pieniężnych Emitenta) Warunków Emisji, a następnie
 - b. po zaspokojeniu i pełnej spłacie Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator Hipoteki wypłaci ewentualną nadwyżkę na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta w terminie 10 Dni Roboczych.
3. W związku z dematerializacją Obligacji legitymacja Obligatariuszy z Obligacji ustalana będzie na podstawie zapisów na właściwych rachunkach papierów wartościowych oraz na podstawie imiennych świadectw depozytowych wystawionych przez podmioty prowadzące te rachunki. Obligatariusz wykonujący swoje prawa z Obligacji w sposób inny niż poprzez

swój rachunek papierów wartościowych, zgodnie z Warunkami Emisji jest zobowiązany wykazać uprawnienie w oparciu o świadectwo depozytowe.

§7

1. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje w szczególności uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a. monitorowania stanu wpisów dotyczących Hipotek w księgach wieczystych jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis – do przeglądania akt ksiąg wieczystych;
 - b. reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki Zabezpieczonych Wierzytelności;
 - c. podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności z Hipoteki, w tym uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego;
 - d. wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z przedmiotu Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy;
 - e. weryfikację wskazanego przez Emitenta sposobu podziału środków zgromadzonych na rachunku o którym mowa w § 5 ust. 4 przeznaczonych na Częściowy lub Ostateczny Wykup Obligacji;
 - f. informowania znanych mu Obligatariuszy o planowanych działaniach wobec Emitenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z Obligacji.
2. Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki, Administrator Hipoteki jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z zapytaniem, czy Emitent terminowo wypełnia swoje zobowiązania z tytułu Obligacji. Emitent zobowiązany jest udzielić niezwłocznie odpowiedzi.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami starannego działania.
4. Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy.
5. W zakresie realizacji czynności zmierzających do zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki Administrator Hipoteki jest zobowiązany do działania z zachowaniem należytej staranności.

6. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o wpisanie Hipotek do ksiąg wieczystych oraz ich prawidłowość, jak również za ważność lub skuteczność ustanowienia Hipotek.
7. Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy oraz Emitenta za szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Hipoteki pozostającego w związku z niniejszą Umową, jeżeli szkoda powstała z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Administratora Hipoteki lub osób za pomocą których zobowiązanie wykonuje.
8. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niepodejmowania czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić Emitentowi korzystanie z nieruchomości stanowiących przedmiot Hipotek zgodnie z celem o którym mowa w § 4 ust. 1.

§8

1. Administrator Hipoteki ma prawo dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu każdej Hipoteki w przypadku gdy zaistnieją łącznie poniżej wskazane warunki:
 - (a) upływie bezskutecznie termin, w którym Emitent zobowiązany będzie do wykupu Obligacji (w tym przedterminowego wykupu Obligacji) zgodnie z Warunkami Emisji lub przepisami prawa,
 - (b) gdy Administrator Hipoteki doręczy Emitentowi pisemne zawiadomienie o skorzystaniu z zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy.
2. Administrator Hipoteki może według swego uznania żądać zaspokojenia z całości lub w części z Nieruchomości, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie.
3. Zawiadomienie, o którym mowa powyżej powinno określać Nieruchomość lub Nieruchomości wybrane przez Administratora Hipoteki do dochodzenia zaspokojenia.
4. Z tytułu pełnienia funkcji administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy, na warunkach i w zakresie o którym mowa w niniejszej Umowie, Administratorowi Hipoteki przysługuje wyłącznie od Emitenta wynagrodzenie w wysokości [REDAKTED] zł netto, które zostanie powiększone o należny podatek od towarów i usług.
5. Wynagrodzenie płatne jest w 3 równych ratach po [REDAKTED] zł netto:
 - a. I rata – w terminie do dnia 28.11.2014r.
 - b. II rata – w terminie do dnia 28.11.2015r.
 - c. III rata – w terminie do dnia 28.11.2016r.
6. W przypadku gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w terminie do dnia 30.11.2014r. Emitent może w terminie do dnia 30.12.2014r. odstąpić od niniejszej Umowy bez ponoszenia żadnych kosztów, na co Administrator Hipoteki wyraża zgodę.
7. Podstawą zapłaty poszczególnych rat wynagrodzenia będą faktury wystawione i doręczone

przez Administratora Hipoteki nie później niż na 4 dni przed terminem płatności.

8. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 zostało ustalone przy założeniu, że Administrator Hipoteki będzie pełnił obowiązki wynikające z niniejszej umowy do dnia Wykupu Obligacji, to jest do dnia 24.11.2017r. W przypadku gdy okres obowiązywania Umowy o którym mowa w § 10 ust. 7 wykroczy poza powyżej wskazany termin o ponad 1 miesiąc z przyczyn nie leżących po stronie Administratora Hipoteki, Strony zobowiązują się w dobrej wierze uzgodnić podwyższenie wynagrodzenia na rzecz Administratora Hipoteki.

§9

1. Wszelkie powiadomienia lub korespondencja wynikająca lub związana z niniejszą Umową będą co do zasady składane w formie pisemnej, osobiście lub przesyłane innej Stronie (będącej ich adresatem) pocztą poleconą lub przez kuriera ze skutkiem doręczenia z chwilą awizowania, na adres wskazane w niniejszej Umowie.
2. Niedochowanie obowiązku powiadomienia pozostałych Stron o zmianie adresu do korespondencji powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną oraz doręczoną. Dochowanie zaś obowiązku powiadomienia pozostałych Stron o zmianie adresu do korespondencji nie będzie wymagać zmiany niniejszej Umowy.

§10

1. Niniejsza Umowa jest zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 poprzedniego paragrafu, wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba, że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta.
4. W sytuacji, o której mowa w ust. 3, Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w których sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
5. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami

Stron i Obligatariuszy.

6. Wszelkie spory, które mogą powstać pomiędzy Stronami w związku z Umową w tym spory co do jej ważności, wykładni lub wykonywania, Strony będące stroną sporu będą starać się rozstrzygać na drodze polubownych negocjacji. Spory nie rozstrzygnięte na tej drodze, Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnemu dla siedziby strony występującej z powództwem.
7. Strony zawierają Umowę na czas określony do dnia wykupu wszystkich Obligacji które mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipotek do których odnosi się niniejsza Umowa oraz do spłaty lub wygaśnięcia na innej podstawie wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
8. Emitent może niniejszą umowę rozwiązać w terminie wcześniejszym, z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, w przypadku naruszenia przez Administratora Hipoteki obowiązków lub przekroczenia przez Administratora Hipoteki uprawnień określonych w niniejszej umowie i przepisach prawa oraz nie usunięcia takiego naruszenia w terminie 7 dni od daty otrzymania od Emitenta wezwania do usunięcia naruszenia.
9. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej zawarcia i wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
10. Umowa wygasa również wtedy, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku do dnia 31.12.2014r. o ile Emitent nie skorzystał z prawa do odstąpienia od Umowy o którym mowa w § 8 ust. 6. Przy czym w takim przypadku prawo do wynagrodzenia nie przysługuje.
11. Umowa została sporządzona w czterech egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jednym dla Sądu Rejestrowego.

Załączniki:

1. Aktualny odpis KRS Emitenta,
2. Aktualny odpis KRS Administratora Hipoteki,
3. Warunki Emisji.


Grzegorz Wójcik
Adwokat


CZŁONEK ZARZĄDU
Sergiusz Góralczyk

Marcin Wójtalik
Prezes Zarządu

7.6 Umowa o ustanowienie zastawu

Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach oraz o ustanowienie administratora zastawu

zwaną dalej „Umową” lub „Umową Zastawniczą”, zawarta w dniu 03.11.2014 r. w Katowicach pomiędzy:

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych G.Morawska-Stanecka M.Stańko Spółka Partnerska z siedzibą w Katowicach (40-057) przy ul. PCK 10/14, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000319028, posługującą się numerem REGON: 241077183 i numerem NIP: 6342699897, reprezentowaną przez

Gabrielę Morawską-Stanecką – Partnera uprawnionego do samodzielnej reprezentacji

zwaną dalej „Administratorem Zastawu”

a

GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (40-154), przy Al. Korfantego 141a, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000529015, reprezentowaną przez

Marka Wollnik – Prezesa Zarządu,

Sergiusza Góralczyk – Członka Zarządu

zwaną dalej „Emitentem”

oraz

GTB Metropolis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (40-154) przy al. Korfantego 141A, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000348074, posługującą się numerem REGON: 241430107 i numerem NIP: 6342734748, reprezentowaną przez:

Marka Wollnik – Prezesa Zarządu,

Marcina Musila – Wiceprezesa Zarządu

zwaną dalej „Zastawcą”.

Każdy z wyżej wymienionych podmiotów będzie dalej zwany również „Stroną”, a wszyscy łącznie „Stronami”.

Zważywszy że:

1. Emitent zamierza, w drodze oferty prywatnej, na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 03.11.2014 roku w sprawie emisji obligacji na

- okaziciela serii A, przeprowadzić emisję nie mniej niż 8,000 i nie więcej niż 17.700 Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.700.000 zł (dalej „**Obligacje**”).
2. Zarząd Emitenta, zgodnie z Uchwałą o której mowa w pkt 1, dokonał ustalenia warunków tej emisji, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej Umowy (dalej „**Warunki Emisji**”).
 3. W Warunkach Emisji przewidziano, że Obligacje będą zabezpieczone między innymi poprzez ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach Emitenta przysługujących spółce GTB Metropolis Sp. z o.o. (dalej „**Zastaw Rejestrowy**”).
 4. Na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 03.11.2014 roku, została wyrażona zgoda na ustanowienie przez wspólnika Emitenta, to jest przez spółkę GTB Metropolis sp. z o.o., zastawu rejestrowego na wszystkich posiadanych przez tego wspólnika udziałach, tj. na 1999 (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesięciu dziewięciu) udziałach o wartości nominalnej 50 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 99.950,00 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych 00/100) na rzecz wszystkich wierzycieli – Obligatariuszy, reprezentowanych przez Administratora Zastawu, celem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy wobec Spółki wynikających z Obligacji.
 5. Zarząd Emitenta został upoważniony na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 03.11.2014 roku w sprawie wyboru administratora zastawu do wyboru Administratora Zastawu i zawarcia z nim stosownej Umowy.

Strony zgodnie postanawiają co następuje.

Jeżeli z kontekstu zapisów Umowy nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie. W przypadku sprzeczności postanowień niniejszej Umowy z Warunkami Emisji, zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Warunków Emisji.

Wszelkie odniesienia w Umowie odnoszące się do czasu należy interpretować jako odniesienia do czasu urzędowego obowiązującego w Polsce.

§1

Postanowienia ogólne

1. Niniejsza Umowa swoim zakresem obejmuje:
 - a. ustanowienie przez Emitenta administratora zastawu, w rozumieniu art. 4 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów („**Ustawa**”);
 - b. ustanowienie Zastawu Rejestrowego na Przedmiocie Zastawu, zabezpieczającego Wierzytelności z Obligacji („**Zastaw Rejestrowy**”).
2. Niniejsza Umowa zostaje zawarta w celu zabezpieczenia: (i) spłaty Zabezpieczonych

Wierzytelności, a także (ii) innych praw przysługujących Obligatariuszom na podstawie Warunków Emisji oraz powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

3. W niniejszej Umowie przez Zabezpieczone Wierzytelności należy rozumieć wszelkie wierzytelności należne od Emitenta na rzecz Obligatariuszy (każdego Obligatariusza) z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu wykupu Obligacji, odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie, kar umownych oraz wszelkich innych wierzytelności należnych od Emitenta na rzecz każdego Obligatariuszy na podstawie Warunków Emisji oraz wszelkich kosztów, opłat i należności z tytułu egzekucji powyższych wierzytelności („Zabezpieczone Wierzytelności”).
4. Rolą Administratora Zastawu jest w każdym przypadku postępowanie w zgodzie z najlepiej pojętym interesem Obligatariuszy oraz realizacja przysługujących Obligatariuszom praw z Obligacji, w szczególności w celu efektywnej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności. W tym celu Administrator Zastawu będzie czuwał nad przestrzeganiem Warunków Emisji, współpracował z Emitentem, Obligatariuszami oraz innymi podmiotami w zakresie, w jakim będzie to konieczne dla ochrony interesu Obligatariuszy.
5. Administrator Zastawu, działa w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy i uprawniony jest do wykonywania wszystkich swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, Ustawy oraz Warunków Emisji, w tym przede wszystkim do podjęcia czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności.
6. Wygaśnięcie lub zniesienie Zastawu Rejestrowego w stosunku do części Przedmiotu Zastawu, nie narusza postanowień niniejszej Umowy, w zakresie pozostałych części Przedmiotu Zastawu.

§2

Ustanowienie Administratora Zastawu

1. Emitent, na podstawie art. 4 ust. 4 Ustawy, zgodnie z Warunkami Emisji, niniejszym ustanawia Administratora Zastawu administratorem zastawu rejestrowego w rozumieniu Ustawy, w celu zabezpieczenia należytej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, który to Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony na opisanym w § 5 Przedmiocie Zastawu.
2. Administrator Zastawu przyjmuje pełnienie funkcji administratora zastawu rejestrowego w rozumieniu Ustawy, na warunkach i w zakresie określonym w niniejszej Umowie oraz Warunkach Emisji.

§3

Ustanowienie Zastawu Rejestrowego

1. W celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności Zastawca, na podstawie art. 2 ust. 4 oraz art. 4 ust. 3 Ustawy, zgodnie z Warunkami Emisji, niniejszym ustanawia zastaw rejestrowy na opisanym w § 5 Przedmiocie Zastawu, przy czym Zastaw Rejestrowy zabezpiecza Zabezpieczone Wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 22.744.500 zł („Zastaw Rejestrowy”).

2. Administrator Zastawu zawiadomi Emitenta o wpisaniu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów oraz będzie wnioskował o ujawnienie przez zarząd Emitenta faktu ustanowienia Zastawu Rejestrowego w księdze udziałów Emitenta oraz złożenie we właściwym sądzie rejestrowym aktualnej listy współników Emitenta wraz z adnotacją o ustanowieniu Zastawu Rejestrowego.
3. W każdym czasie, za wyjątkiem wystąpienia i trwania jakiegokolwiek przypadku naruszenia opisanego w Artykule 21 Warunków Emisji („Przypadek Zaspokojenia z Zabezpieczenia”), Zastawca jest uprawniony do pobierania wszelkich dywidend i innych świadczeń z tytułu Udziałów (chyba że co innego wynika z Warunków Emisji) oraz do wykonywania wszelkich praw głosu z Udziałów, pod warunkiem, że Zastawca nie będzie wykonywał któregokolwiek z takich praw w jakikolwiek sposób sprzeczny z postanowieniami Warunków Emisji i w żaden sposób nie dopuści, w szczególności, do (i) jakiegokolwiek zmiany praw z lub przyznanych przez którykolwiek z Udziałów; lub (ii) jakiegokolwiek podwyższenia bądź obniżenia kapitału zakładowego spółki Emitenta; lub (iii) jakiegokolwiek umorzenia Udziałów; lub (iv) likwidacji, rozwiązania, fuzji czy przejęcia spółki Emitenta.
4. Administrator Zastawu może od momentu wystąpienia Przypadku Zaspokojenia z Zabezpieczenia, według własnego uznania:
 - (a) wykonywać (bądź powstrzymać się od wykonywania) wszelkie prawa głosu z Udziałów, mając jednak na uwadze to aby takie działanie zmierzało do realizacji celów emisji i uzyskania maksymalnych zysków ze sprzedaży nieruchomości oraz pozyskania środków dla zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności; w ramach wykonywania prawa głosu, Administrator Zastawu nie może jednak zmienić umowy Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.;
 - (b) przeznaczyć wszelkie dywidendy i inne świadczenia wynikające z Udziałów zgodnie z Artykułem 16 (*Wypłata Świadczeń Pieniężnych Emitenta*) Warunków Emisji; oraz
 - (c) z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, wykonywać (bądź powstrzymać się od wykonywania) wszelkich praw przyznanych mu na mocy niniejszej Umowy w odniesieniu do Udziałów.
5. W przypadku:
 - (a) złożenia przez zarząd Zastawcy lub zarząd następcy prawnego Zastawcy, wniosku o ogłoszenie upadłości Zastawcy;
 - (b) braku przekazania Administratorowi Zastawu Raportu o Wiekowaniu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) w terminie 30 dni od dnia zakończenia każdego kwartału kalendarzowego, pomimo uprzedniego wezwania do jego przekazania w dodatkowym terminie 7 dni; lub

- (c) wykazania w Raporcie o Wiekowaniu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) zobowiązań Zastawcy, których termin płatności przekroczony został o co najmniej 3 miesiące w kwocie co najmniej 1 milion złotych;

Administrator Zastawu może wykonywać (bądź powstrzymać się od wykonywania) wszelkie prawa głosu z Udziałów mając jednak na uwadze to aby takie działanie zmierzało do realizacji celów emisji i uzyskania maksymalnych zysków ze sprzedaży nieruchomości oraz pozyskania środków dla zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności. W celu zapewnienia skutecznego wykonywania powyższego uprawnienia, Zastawca udziela niniejszym Administratorowi Zastawu nieodwołalnego pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu z Udziałów. W ramach wykonywania prawa głosu, Administrator Zastawu nie może jednak zmienić umowy Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Sp. z o.o.

6. Z chwilą wystąpienia Przypadku Zaspokojenia z Zabezpieczenia wskazanego w §3 ust. 3 powyżej oraz po pisemnym zawiadomieniu Zastawcy o zamierzonym podjęciu działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy, Administrator Zastawu może (ale nie jest zobowiązany) dochodzić zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu Rejestrowego (wyłącznie według swojego swobodnego uznania) w drodze każdego ze sposobów dochodzenia zaspokojenia, o których mowa w niniejszej umowie.
7. Zastawca zobowiązuje się, że od momentu wystąpienia Przypadku Zaspokojenia z Zabezpieczenia, nie będzie on wykonywał praw przysługujących mu jako współnikowi spółki Emitenta, których wykonanie utrudniłoby wykonanie praw Administratorowi Zastawu wynikających z niniejszej Umowy lub Warunków Emisji, a w szczególności nie będzie samodzielnie wykonywał prawa głosu wynikającego z Udziałów, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa.
8. W zakresie, w jakim jest to dozwolone przepisami prawa polskiego, Zastawca niniejszym nieodwołalnie, na okres obowiązywania niniejszej Umowy, udziela Administratorowi Zastawu pełnomocnictwa do wykonywania, w jego imieniu i na jego rzecz wszelkich czynności („Pełnomocnictwo Ogólne”), jakie Zastawca jest zobowiązany wykonać zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy (w tym zawarcia umowy zastawów na Nowych Udziałach) w przypadku, gdy Zastawca nie wykona takich zobowiązań w terminie określonym przez postanowienia niniejszej Umowy lub przepisy prawa. Pełnomocnictwo nie upoważnia do zmiany niniejszej Umowy. Pełnomocnictwo nie upoważnia do wykonywania praw Zastawcy wynikających z Udziałów, w szczególności prawa głosu.
9. Strony potwierdzają, że pełnomocnictwo udzielone zgodnie z ust. 8 powyżej jest nieodwołalne tak długo, jak Zabezpieczone Wierzytelności pozostają niezaspokojone, co jest uzasadnione charakterem stosunku prawnego będącego podstawą takiego pełnomocnictwa stosownie do artykułu 101 § 1 Kodeksu cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości oraz zgodnie z artykułem 108 Kodeksu cywilnego, Strony potwierdzają, że Administrator Zastawu może działać jako pełnomocnik Zastawcy na podstawie pełnomocnictwa udzielonego zgodnie z ust. 8 powyżej, pomimo faktu, iż występując w takim charakterze Administrator Zastawu może być stroną w stosunku do wykonywanych

przez niego czynności. Pełnomocnik jest upoważniony do udzielenia substytucji wyłącznie radcy prawnemu lub adwokatowi zatrudnionemu u Administratora Zastawu. Pełnomocnictwo wygasa z wypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy.

10. Zastawca dostarczy Administratorowi Zastawu na jego żądanie i na koszt Zastawcy, odrębny dokument potwierdzający udzielenie tego pełnomocnictwa, w takiej formie, jakiej Administrator Zastawu może rozsądnie zażądać.
11. W celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, Zastawca niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się że ustanowi zastaw rejestrowy na wszelkich Nowych Udziałach, na takich samych warunkach jak przewidziane w niniejszej Umowie. Przez Nowe Udziały należy rozumieć wszelkie udziały w kapitale zakładowym spółki Emitenta, które zostaną objęte przez Zastawcę w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego spółki Emitenta, lub w jakikolwiek inny sposób nabyte lub objęte przez Zastawcę, w Okresie Zabezpieczenia.
12. Zastawca i Administrator Zastawu zawrą przyszłe umowy zastawów na Nowych Udziałach niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie dwudziestu (20) Dni Roboczych od podwyższenia kapitału zakładowego spółki Emitenta pozwalającego na utworzenie Nowych Udziałów lub, w zależności od przypadku, od chwili nabycia przez Zastawcę jakichkolwiek wówczas istniejących Nowych Udziałów od jakiejkolwiek osoby, gdyby Zabezpieczone Wierzytelności lub jakakolwiek ich część pozostawała jeszcze do spłaty.
13. Zastawca zobowiązuje się:
 - (a) niezwłocznie powiadomić na piśmie Administratora Zastawu o każdym objęciu lub nabyciu w inny sposób Nowych Udziałów;
 - (b) w rozsądnym zakresie podjąć wszelkie działania, które mogą okazać się konieczne bądź rozsądnie pożądane dla ważnego i skutecznego ustanowienia każdego z takich przyszłych zastawów i ciągłości ich istnienia w czasie trwania Okresu Zabezpieczenia;
14. Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy w oparciu o Zastaw Rejestrowy będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego albo przez sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, który przeprowadzi notariusz lub komornik albo poprzez przejęcie przez Administratora Zastawu działającego w imieniu Obligatariuszy na własność Przedmiotu Zastawu.
15. Administrator Zastawu może egzekwować Zastaw Rejestrowy poprzez przejęcie na własność Udziałów stosownie do artykułu 22 Ustawy. Administrator Zastawu przejmie Udziały na własność z chwilą złożenia przez niego oświadczenia o przejęciu Udziałów na własność („Oświadczenie o Przejęciu Udziałów na Własność”). Dla potrzeb zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności przez przejęcie na własność Udziałów Strony postanawiają, że Administrator Zastawu wybierze według swego uznania jeden z poniższych sposobów określenia wartości Udziałów („Wartość Przejęcia”), zgodnie z którym Wartość Przejęcia będzie równa:

(a) połowie wartości nominalnej Udziałów (i) powiększonej o 75% wartości nabytych i posiadanych przez Emitenta Nieruchomości Przejmowanych zgodnie z wartościami, wynikających z wycen o których mowa w punkcie 26 Warunków Emisji i (ii) pomniejszonej o wartość nominalną niewykupionych do tego dnia Obligacji i należnych od nich odsetek zgodnie z Warunkami Emisji,

albo

(b) wartości godziwej Udziałów, ze szczególnym uwzględnieniem wartości rynkowej Nieruchomości Przejętych, wskazanej w wycenie przez Rzeczoznawcę, wybranego przez Administratora Zastawu.

W przypadku przejęcia Udziałów po Wartości Przejęcia ustalonej stosownie do punktu (a) powyżej kwota Zabezpieczonych Wierzytelności pozostającej do spłaty zostanie pomniejszona w pierwszej kolejności o kwotę tak wyznaczonej Wartości Przejęcia. Po dokonaniu przejęcia Udziałów, Administrator Zastawu zobowiązany jest zlecić wybranemu rzeczoznawcy przeprowadzenie, na koszt Zastawcy, dodatkowej wyceny przejętych Udziałów wskazując metodę takiej wyceny, w celu ustalenia wartości godziwej Udziałów ze szczególnym uwzględnieniem wartości rynkowej Nieruchomości Przejętych („**Dodatkowa Wycena**”). Jeśli Dodatkowa Wycena, o której mowa w zdaniu poprzednim wykaże, że tak ustalona wartość Udziałów jest wyższa niż pierwotna Wartość Przejęcia, kwota pozostającej do spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności zostanie pomniejszona o tę różnicę. W takim przypadku Administrator Zastawu odpowiednio zmodyfikuje oświadczenie o Przejęciu Udziałów na Własność poprzez wskazanie nowej Wartości Przejęcia uwzględniającej wartość wynikającą z Dodatkowej Wyceny („**Skorygowana Wartość Przejęcia**”). Jeśli Administrator Zastawu nie zleci Dodatkowej Wyceny w terminie 7 dni od daty złożenia Oświadczenia o Przejęciu Udziałów na Własność, albo jeśli taka Dodatkowa Wycena nie zostanie sporządzona w terminie 60 dni od tej daty, Zastawca jest uprawniony do zlecenia wybranemu przez siebie rzeczoznawcy przeprowadzenia takiej Dodatkowej Wyceny i wyniki tej wyceny zleconej przez Zastawcę będą brane pod uwagę przy ustalaniu Skorygowanej Wartości Przejęcia. Ponadto jeżeli Skorygowana Wartość Przejęcia wynikająca z Dodatkowej Wyceny przeprowadzonej na zlecenie Administratora Zastawu, będzie w ocenie Zastawcy zbyt niska, Zastawca jest uprawniony w terminie 30 dni od daty doręczenia mu Dodatkowej Wyceny i oświadczenia Administratora Zastawu o Skorygowanej Wartości Przejęcia, zlecić wybranemu, za zgodą Administratora Zastawu pod rygorem nieważności, rzeczoznawcy przeprowadzenie, na swój koszt, kolejnej wyceny przejętych Udziałów wskazując metodę takiej wyceny, w celu ustalenia wartości godziwej Udziałów ze szczególnym uwzględnieniem wartości rynkowej Nieruchomości Przejętych („**Wycena Kontrolna**”). Jeśli Wycena Kontrolna, o której mowa w zdaniu poprzednim wykaże, że tak ustalona wartość Udziałów jest wyższa niż Skorygowana Wartość Przejęcia, kwota pozostającej do spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności zostanie pomniejszona również o tę różnicę. W takim przypadku Administrator Zastawu ponownie odpowiednio zmodyfikuje oświadczenie o Przejęciu Udziałów na Własność poprzez wskazanie nowej Wartości Przejęcia uwzględniającej wartość wynikającą z Wyceny Kontrolnej („**Skontrolowana Wartość Przejęcia**”).

W przypadku wyboru przez Administratora Zastawu sposobu określenia Wartości Przejęcia wskazanego w punkcie (b) powyżej, Administrator Zastawu dołączy do Oświadczenia o

Przejęciu Udziałów wycenę rzeczoznawcy. Jeżeli Wartość Przejęcia wynikająca z załączonej wyceny, będzie w ocenie Zastawcy zbyt niska, Zastawca jest uprawniony w terminie 30 dni od daty doręczenia mu tej wyceny i oświadczenia Administratora Zastawu o Przejęciu Udziałów, zlecić wybranemu, za zgodą Administratora Zastawu pod rygorem nieważności, rzeczoznawcy przeprowadzenie, na swój koszt, kolejnej wyceny przejętych Udziałów wskazując metodę takiej wyceny, w celu ustalenia wartości godziwej Udziałów ze szczególnym uwzględnieniem wartości rynkowej Nieruchomości Przejętych („Wycena Kontrolna”). Jeśli Wycena Kontrola, o której mowa w zdaniu poprzednim wykaże, że tak ustalona wartość Udziałów jest wyższa niż Wartość Przejęcia, kwota pozostającej do spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności zostanie pomniejszona o tę różnicę. W takim przypadku Administrator Zastawu odpowiednio zmodyfikuje oświadczenie o Przejęciu Udziałów na Własność poprzez wskazanie nowej Wartości Przejęcia uwzględniającej wartość wynikającą z Wyceny Kontrolnej („Skontrolowana Wartość Przejęcia”).

Przez cały okres obowiązywania Umowy, Zastawca jest zobowiązany, na wniosek Administratora Zastawu, do dostarczenia do siedziby Administratora Zastawu wszelkich dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia wyceny Udziałów, w tym pełnomocnictwa dla wskazanego przez Administratora Zastawu rzeczoznawcy do składania wszelkiego rodzaju wniosków we właściwych urzędach mających na celu uzyskanie danych koniecznych do przeprowadzenia wyceny.

Po przejęciu Udziałów na własność, o którym mowa powyżej, przez Administratora Zastawu, Zastaw Rejestrowy wygaśnie, a pozostająca do spłaty kwota Zabezpieczonych Wierzytelności zostanie pomniejszona o kwotę równą Skontrolowanej Wartości Przejęcia (jeśli zostanie ustalona), Skorygowanej Wartości Wyceny (jeśli przejęcie nastąpi zgodnie z punktem (a), i nie zostanie ustalona Skontrolowana Wartość Przejęcia), albo Wartości Przejęcia (jeśli przejęcie nastąpi zgodnie z punktem (b), i nie zostanie ustalona Skontrolowana Wartość Przejęcia).

16. W celu uniknięcia wątpliwości, jeżeli w dniu, w którym Udziały zostaną przejęte na własność lub sprzedane, pozostająca do spłaty kwota Zabezpieczonych Wierzytelności będzie wyższa od odpowiedniej Wartości Przejęcia (podstawowej, Skorygowanej lub Skontrolowanej) lub od kwoty uzyskanej z tytułu sprzedaży w drodze przetargu publicznego, wówczas Zabezpieczone Wierzytelności zostaną pomniejszone odpowiednio o kwotę równą odpowiedniej Wartości Przejęcia (podstawowej, Skorygowanej lub Skontrolowanej) lub o kwotę uzyskaną z tytułu sprzedaży Udziałów w drodze przetargu publicznego, w zależności od okoliczności.
17. W przypadku gdy odpowiednia Wartość Przejęcia Udziałów (podstawowa, Skorygowana lub Skontrolowana) okaże się wyższa niż wysokość wymagalnych na dzień Przejęcia Zabezpieczonych Wierzytelności, Zabezpieczone Wierzytelności wygasają, a Administrator Zastawu zobowiązany jest w terminie 10 Dni Roboczych od daty Przejęcia lub daty sporządzenia Wyceny Kontrolnej bądź Dodatkowej Wyceny (w braku Wyceny Kontrolnej) przekazać nadwyżkę na wskazany przez Zastawcę rachunek bankowy. Na wniosek Zastawcy, Administrator Zastawu zamiast przekazywać taką nadwyżkę, zobowiązany jest przenieść zwrotnie na Zastawcę taką ilość Udziałów uprzednio przejętych, aby

proporcjonalna Wartość Przejętych Udziałów które nie zostaną zwrotnie przeniesione na Zastawcę była nie wyższa niż wysokość wymagalnych na dzień Przejęcia Zabezpieczonych Wierzytelności. Administrator Zastawu zobowiązuje się również na żądanie Zastawcy zbyć uprzednio przejęte Udziały na rzecz Zastawcy lub podmiotu przez niego wskazanego, w przypadku zaoferowania przez takiego nabywcę zapłaty ceny równej wartości po jakiej ostatecznie nastąpiło przejęcie, pod warunkiem że podmiot który odkupi te Udziały, ustanowi na nich zastaw rejestrowy na takich samych warunkach jak określone w niniejszej Umowie, o ile w dniu takiego zbycia Udziałów pozostaną nadal jakieś niezaspokojone Zabezpieczone Wierzytelności. Administrator Zastawu zobowiązany jest zawrzeć taką umowę w terminie 14 dni od daty otrzymania od nabywcy żądania sprzedaży w którym zostanie zaoferowana wymagana cena odkupu Udziałów.

18. Administrator Zastawu zobowiązany jest wskazać numer rachunku bankowego, na który mają być przekazane środki pieniężne z zapłaty ceny sprzedaży Przedmiotu Zastawu. Za dzień zaspokojenia Wierzytelności zabezpieczonych uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych z zapłaty ceny za Przedmiot Zastawu na rachunek bankowy wskazanych przez Administratora Zastawu.

§4

Wygaśnięcie Zastawu

1. Zastaw Rejestrowy wygaśnie w dniu zaspokojenia i pełnej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności („Okres Zabezpieczenia”). Administrator Zastawu doręczy Zastawcy zawiadomienie o zaspokojeniu i pełnej spłacie Zabezpieczonych Wierzytelności w terminie dziesięciu (10) Dni Roboczych od pełnej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności. Administrator Zastawu wyraża zgodę, aby takie zawiadomienie stanowiło jego pisemne oświadczenie o wygaśnięciu Zabezpieczonych Wierzytelności, o którym mowa w artykule 19 ustęp 3 pkt 2 Ustawy. Po wygaśnięciu Okresu Zabezpieczenia, Administrator Zastawu dokona ponadto innych czynności, w formie przewidzianej przez przepisy prawa, w tym złoży oświadczenia, których Zastawca może rozsądnie zażądać, potwierdzających wygaśnięcie wszelkich zabezpieczeń i praw Administratora Zastawu, w tym pełnomocnictw, ustanowionych na mocy niniejszej Umowy.

§5

Przedmiot Zastawu

1. Przedmiotem Zastawu jest 1999 udziałów w spółce GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, przysługujących Zastawcy („Przedmiot Zastawu” lub „Udziały”).
2. Zgodnie z Katalogiem Sposobu Opisu Przedmiotu Zastawu stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 1997 r. w sprawie szczegółowej organizacji i sposobu prowadzenia rejestru zastawów (Dz. U. Nr 134, poz. 892 wraz z późn. zm.), Przedmiot Zastawu określony będzie, jako „udział w spółce z o.o.” (pozycja G1 w katalogu) i jego opis będzie następujący:

A	Nazwa, siedziba i adres spółki z o.o.:	GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o., z siedzibą w Katowicach (40-154), Al. Korfantego 141a
B	Numer rejestru handlowego:	KRS: 0000529015
C	Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS
D	Liczba udziałów obciążonych zastawem:	1999
E	Wartość nominalna udziału:	50 złotych
F	Wielkość kapitału zakładowego i liczba udziałów objętych przez wspólników:	100.000,00 złotych 2000 udziałów

3. Wartość każdego udziału w kapitale zakładowym Emitenta, będącego elementem Przedmiotu Zastawu, została wyceniona w dniu 31.10.2014r. r. (wg stanu na dzień 31.10.2014r. r.) przez biegłego rewidenta Krystiana Kubanek z Kancelarii Porad Finansowo - Księgowych dr Piotr Rojek Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Katowicach, tj. uprawnionego biegłego w rozumieniu art. 10 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, na kwotę 50,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt złotych i 00/100). Zatem łączna wartość udziałów GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o. będących elementami Przedmiotu Zastawu została wyceniona na 99.950,00 PLN (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych).
4. W zakresie dozwolonym przepisami prawa Zastaw Rejestrowy pozostaje w mocy bez względu na jakiegokolwiek zmiany, którym może podlegać Przedmiot Zastawu. W przypadku, gdyby rodzaj lub zakres praw wynikających z Udziałów stanowiących Przedmiot Zastawu miał ulec zmianie lub przekształceniu, Strony zobowiązują się, według wyboru Zastawcy, do zmiany Umowy Zastawniczej lub zawarcia nowej umowy zastawniczej w odniesieniu do tych udziałów, oraz utrzymania w mocy Zastawu Rejestrowego lub ustanowienia nowego zastawu rejestrowego na tych udziałach (po zmianie lub przekształceniu). Strony są zobowiązane do niedopuszczenia, by w powyższych okolicznościach Zastaw Rejestrowy wygasł przed ustanowieniem nowego zastawu rejestrowego o tej samej najwyższej sumie zabezpieczenia, chyba że niniejsza Umowa lub pisemne uzgodnienia Zastawcy i Administratora Zastawu stanowią inaczej.

§6

Wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów

1. W związku z ustanowieniem Zastawu Rejestrowego na podstawie niniejszej Umowy Zastawca w odpowiednim zakresie złoży do właściwego sądu („Sąd Zastawu Rejestrowego”) wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego w rejestrze zastawów w terminie wynikającym z Warunków Emisji. Zastawca doręczy Administratorowi Zastawu kopię prawidłowo złożonych i opłaconych wniosków z prezentatą Sądu Zastawu Rejestrowego lub potwierdzeniem nadania listów poleconych w przypadku, gdy zostaną wysłane pocztą.

2. Zastawca zobowiązuje się do zawiadomienia Administratora Zastawu w ciągu dwóch dni roboczych o każdej okoliczności, która może stanowić przeszkodę do dokonania przez Sąd Zastawu Rejestrowego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, a w szczególności o orzeczeniu Sądu Zastawu Rejestrowego oddalającym, odrzucającym albo zwracającym wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, albo wzywającym do uzupełnienia wniosku.
3. Zastawca zobowiązuje się dokonać dodatkowych czynności faktycznych lub prawnych, które okazałyby się niezbędne lub celowe dla dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, w szczególności jeśli Sąd Zastawu Rejestrowego zażąda doręczenia jakichkolwiek dokumentów lub podjęcia jakichkolwiek czynności w toku postępowania rejestrowego dotyczącego Zastawu Rejestrowego, Zastawca niezwłocznie doręczy dokumenty, lub dokona czynności zgodnie z żądaniem sądu. Jeśli będzie wymagane, zgodnie z postanowieniem Sądu Zastawu Rejestrowego lub dla ustanowienia Zastawu Rejestrowego, dokonanie zmian Umowy lub zawarcie jednej, lub kilku innych umów, Zastawca oraz Administrator Zastawu niezwłocznie zawrą takie umowy, na warunkach zasadniczo takich samych jak zawarte w Umowie.
4. Koszty wpisu, zmian i wykreślenia Zastawu Rejestrowego ponosi w całości Zastawca.
5. Zobowiązania, o których mowa w niniejszym § 6 Umowy wygasają z chwilą złożenia Administratorowi Zastawu przez Zastawcę oświadczenia o rezygnacji z ustanowienia Zastawu Rejestrowego. W takiej sytuacji Zastawca będzie uprawniony do cofnięcia już złożonego wniosku(ów) do Sądu Rejestrowego o wpis Zastawu Rejestrowego w rejestrze zastawów lub podjąć bądź zaniechać jakichkolwiek czynności, które spowodują że wpis taki nie zostanie dokonany.

§7

Zapewnienia Zastawcy

1. Zastawca oświadcza i zapewnia Administratora Zastawu, że:
 - a. Jest spółką należycie utworzoną działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz posiada prawo do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających.
 - b. Wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne wymagane w celu zawarcia przez Zastawcę niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy.
 - c. Podpisanie i wykonanie przez Zastawcę niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki Zastawcy, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Zastawcę.
 - d. Umowa stanowi ważne, skuteczne i wiążące zobowiązanie Zastawcy i może być

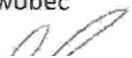
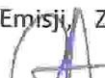
wykonana przez Zastawcę zgodnie z jej warunkami.

- e. Posiada wyłączny tytuł prawny do Przedmiotu Zastawu, a Przedmiot Zastawu nie jest obciążony prawami osób trzecich oraz nie podlega żadnym ograniczeniom w rozporządzaniu. Administrator Zastawu zawierając Umowę nie gwarantuje ani nie przyjmuje wobec Obligatariuszy lub innych podmiotów uprawnionych z Zastawu Rejestrowego odpowiedzialności za posiadanie przez Zastawcę wyłącznego uprawnienia do Przedmiot Zastawu.
 - f. Nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Zastawcy do Przedmiot Zastawu oraz nie wiadomo mu o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich w tym zakresie.
 - g. Zastawca nie jest dłużnikiem egzekwowanym w żadnym postępowaniu egzekucyjnym ani nie wie o żadnym toczącym się przeciwko niemu postępowaniu zabezpieczającym.
 - h. Zastawca nie zawarł i nie zawrze jakichkolwiek umów lub porozumień mających za przedmiot zobowiązanie, choćby warunkowe, do zbycia lub obciążenia w przyszłości na rzecz osób trzecich jakichkolwiek składników Przedmiotu Zastawu.
 - i. Nie toczy się wobec Zastawcy postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Przedmiot Zastawu, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Przedmiot Zastawu albo ograniczeniem w rozporządzeniu Przedmiotem Zastawu.
 - j. Zastawca nie posiada wymagalnych zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej.
 - k. Zastawca nie posiada wymagalnych zaległości w zapłacie składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenia zdrowotne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych.
 - l. Podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Zastawcy w rozumieniu art. 527 §2 Kodeksu Cywilnego.
 - m. Wyciąg z niniejszej Umowy o treści ustalonej z Administratorem Zastawu zostanie przedłożony Inwestorom przed zapisem na Obligacje.
2. Zastawca zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Administratora Zastawu, jeżeli którekolwiek z jego oświadczeń i zapewnień wskazanych w ust. 1 w odniesieniu do okoliczności istniejących w takim dniu okazałoby się nieprawdziwe lub niekompletne.

§8

Zobowiązania Zastawcy

1. Z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji, Zastawca zobowiązuje się wobec



Administradora Zastawu, że do czasu wykupu Obligacji:

- a. podjąć wszelkie prawem przewidziane działania, aby Przedmiot Zastawu znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności zabezpieczonych;
- b. na własny koszt sporządzi wszelkie niezbędne dokumenty i wykona wszelkie niezbędne czynności, których Administrator Zastawu zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Zastawu Rejestrowego;
- c. nie zbędzie ani nie obciąży całości lub części Przedmiot Zastawu bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Zastawu do czasu wygaśnięcia Zastawu Rejestrowego, za wyjątkiem przypadków dozwolonego rozporządzenia określonego w Warunkach Emisji (o ile występują);
- d. zapewni Administratorowi Zastawu oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo zbadania Przedmiotu Zastawu, zapisów, rejestrów, sprawozdań finansowych, dokumentów korporacyjnych i innej dokumentacji dotyczącej Przedmiotu Zastawu poprzez przekazanie Administratorowi Zastawu stosownej dokumentacji, a w pozostałych przypadkach poprzez udzielenie stosownego pełnomocnictwa.

§9

Pożytki Przedmiotu Zastawu

1. Od chwili doręczenia Emitentowi Zawiadomienia, przesłanego również do wiadomości Zastawcy, pożyczki przekazywane będą Administratorowi Zastawu i przeznaczone będą na spłatę wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy.

§10

Dochodzenie niezaspokojonych Wierzytelności Zabezpieczonych

1. W zakresie Zastawu Rejestrowego Administrator Zastawu jest uprawniony do wykonywania w imieniu własnym zaspokojenia Wierzytelności Wymagalnych na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zgodnie z postanowieniami Kodeksu postępowania cywilnego oraz Ustawy.
2. W zakresie Zastawu Rejestrowego Administrator Zastawu jest uprawniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zaspokojenia Wierzytelności wymagalnych na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zgodnie z postanowieniami Ustawy oraz Kodeksu postępowania cywilnego.
3. Wszelkie kwoty otrzymane bądź odzyskane na podstawie niniejszej Umowy lub praw przyznanych przez nią Administratorowi Zastawu będą zaliczane przez Administratora Zastawu:

- (a) W pierwszej kolejności na poczet spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności stosownie do Artykułu 16 (Wypłata Świadczeń Pieniężnych Emitenta) Warunków Emisji, a następnie
 - (b) po zaspokojeniu i pełnej spłacie Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator Zastawu wypłaci ewentualną nadwyżkę na rachunek bankowy wskazany przez Zastawcę, w terminie dziesięciu (10) Dni Roboczych.
4. W związku z dematerializacją Obligacji legitymacja Obligatariuszy z Obligacji ustalana będzie na podstawie zapisów na właściwych rachunkach papierów wartościowych oraz na podstawie imiennych świadectw depozytowych wystawionych przez podmioty prowadzące te rachunki. Obligatariusz wykonujący swoje prawa z Obligacji w sposób inny niż poprzez swój rachunek papierów wartościowych, zgodnie z Warunkami Emisji jest zobowiązany wykazać uprawnienie w oparciu o świadectwo depozytowe.

§11

Prawa i obowiązki Administratora Zastawu

1. Administrator Zastawu jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Zastawu, wynikających z ustanowienia Zastawu Rejestrowego i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Przedmiotu Zastawu w sposób rozsądnie satysfakcjonujący dla Obligatariuszy.
2. Pełnienie funkcji Administratora Zastawu obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a. monitorowania stanu wpisów dotyczących Zastawu Rejestrowego w rejestrze zastawów, jak również - w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis - do przeglądania dokumentacji złożonej w rejestrze zastawów.
 - b. reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Zastawcy w zakresie zaspokojenia z Zastawu Rejestrowego Zabezpieczonych Wierzytelności.
 - c. podejmowania na wniosek zgromadzenia obligatariuszy (o ile zostanie powołane stosownie od odrębnych uregulowań) czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Zastawu na zasadach określonych przepisami prawa i postanowieniami Umowy oraz w Warunkach Emisji (w tym w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy).
 - d. wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Przedmiotu Zastawu i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy.
 - e. podejmowania innych czynności przewidzianych w Umowie.

3. Administrator Zastawu zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Zastawu są czynnościami starannego działania.
4. Administrator Zastawu nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Zastawu nie może rozporządzać Przedmiotem Zastawu ani Zabezpieczonymi Wierzytelnościami.
5. Zmiana treści Zastawu Rejestrowego może zostać dokonana tylko po uzyskaniu zgody Administratora Zastawu, o ile niniejsza Umowa lub Warunki Emisji nie stanowią inaczej.
6. W zakresie realizacji czynności zmierzających do zaspokojenia z Zastawu Rejestrowego Administrator Zastawu jest zobowiązany do działania z zachowaniem należytej staranności.
7. Administrator Zastawu nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów oraz jego prawidłowość, jak również za ważność lub skuteczność Zastawu Rejestrowego.
8. Administrator Zastawu ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy oraz Emitenta i Zastawcy za szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Zastawu pozostającego w związku z niniejszą Umową, jeżeli szkoda powstała z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Administratora Zastawu lub osób za pomocą których zobowiązanie wykonuje.
9. Administrator Zastawu zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w rejestrze zastawów wpisów dotyczących ustanowienia innego administratora zastawu lub wykreślenia Zastawu Rejestrowego w przypadku wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności lub Zastawu Rejestrowego.
10. Administrator Zastawu nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność oświadczeń Zastawcy z stanem prawnym i faktycznym obowiązującym w czasie ich składania.

§12

Wynagrodzenie Administratora Zastawu

1. Z tytułu pełnienia funkcji Administratora Zastawu Administratorowi Zastawu przysługuje wyłącznie od Emitenta wynagrodzenie w wysokości 100 000 zł, które będzie płatne w terminie 15.12.2014r., na podstawie wystawionej przez Administratora Zastawu faktury.
2. W przypadku gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w terminie do dnia 30.11.2014r. Emitent może w terminie do dnia 30.12.2014r. odstąpić od niniejszej Umowy bez ponoszenia żadnych kosztów, na co Administrator Zastawu wyraża zgodę.
3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 zostało ustalone przy założeniu, że Administrator Zastawu będzie pełnił obowiązki wynikające z niniejszej umowy do dnia Wykupu Obligacji, to jest do dnia 24.11.2017r. W przypadku gdy okres obowiązywania Umowy o którym mowa w § 14 ust. 8 wykroczy poza powyżej wskazany termin o ponad 1 miesiąc z przyczyn nie

leżących po stronie Administratora Zastawu, Emitent i Administrator Zastawu zobowiązują się w dobrej wierze uzgodnić podwyższenie wynagrodzenia na rzecz Administratora Zastawu.

§13

Powiadomienia oraz obowiązki informacyjne

1. Wszelkie powiadomienia lub korespondencja wynikająca lub związana z niniejszą Umową będą co do zasady składane w formie pisemnej, osobiście lub przesyłane innej Stronie (będącej ich adresatem) pocztą poleconą lub przez kuriera ze skutkiem doręczenia z chwilą awizowania, na adres wskazane w niniejszej Umowie.
2. Niedochowanie obowiązku powiadomienia pozostałych Stron o zmianie adresu do korespondencji powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną oraz doręczoną. Dochowanie zaś obowiązku powiadomienia pozostałych Stron o zmianie adresu do korespondencji nie będzie wymagać zmiany niniejszej Umowy.
3. Zastawca zobowiązany jest przekazywać Administratorowi Zastawu Raporty o Wiekowaniu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) w terminie 30 dni od dnia zakończenia każdego kwartału kalendarzowego, przy czym pierwszy Raport o Wiekowaniu zostanie przekazany po zakończeniu kwartału kalendarzowego w którym emisja Obligacji dojdzie do skutku.

§14

Postanowienia końcowe

1. Niniejsza Umowa jest zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 poprzedniego paragrafu, wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba, że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta.
4. W sytuacji o której mowa w ust. 3, Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w których sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
5. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i

- ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron i Obligatariuszy.
6. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
 7. Wszelkie spory, które mogą powstać pomiędzy Stronami w związku z Umową w tym spory co do jej ważności, wykładni lub wykonywania, Strony będące stroną sporu będą starać się rozstrzygać na drodze polubownych negocjacji. Spory nie rozstrzygnięte na tej drodze, Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnemu dla siedziby strony występującej z powództwem.
 8. Strony zawierają Umowę na czas określony do dnia wygaśnięcia wszelkich Zabezpieczonych Wierzytelności lub do czasu wygaśnięcia ustanowionych w jej treści Zastawów, niezależnie od tego czy Zabezpieczone Wierzytelności również wygasną. Natomiast w zakresie stosunku powołania Administratora Zastawu, Emitent może niniejszą umowę w tym zakresie rozwiązać w terminie wcześniejszym, z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, w przypadku naruszenia przez Administratora Zastawu obowiązków lub przekroczenia przez Administratora Zastawu uprawnień określonych w niniejszej umowie i przepisach prawa oraz nie usunięcia takiego naruszenia w terminie 7 dni od daty otrzymania od Emitenta wezwania do usunięcia naruszenia.
 9. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej zawarcia i wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia Wierzytelności Zabezpieczonych.
 10. Umowa wygasa również wtedy gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku do dnia 31.12.2014r. o ile Emitent nie skorzystał z prawa do odstąpienia od Umowy o którym mowa w § 12 ust. 2. Przy czym w takim przypadku prawo do wynagrodzenia nie przysługuje.
 11. Umowa została sporządzona w czterech egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jednym dla Sądu Rejestrowego.

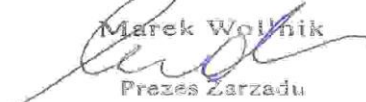
Załączniki:

1. Aktualny odpis KRS Emitenta,
2. Aktualny odpis KRS Administratora Zastawu,
3. Aktualny odpis KRS Zastawcy,
4. Warunki Emisji.

GTB Metropolis Sp. z o.o.
Al. Korfantego 141 A
40-154 Katowice
NIP: 6342734748, REGON: 241430187

WICEPREZES ZARZĄDU

Marcin Musiał


Marek Wołnik
Prezes Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Siergiusz Góralczyk


Marek Wołnik
Prezes Zarządu


Sławomir Jankowski
Adwokat

7.7. Definicje i objaśnienia skrótów

ASO	Alternatywny System Obrotu
Dokument Informacyjny	Niniejszy Dokument sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w § 14 Załącznika 1 do Regulaminu ASO dla sporządzenia dokumentu informacyjnego dla dłużnych instrumentów finansowych
Dzień Wykupu Obligacji	28 listopada 2017 r.,
Emitent, Spółka,	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach
EUR, euro	Euro - jednostka monetarna Unii Europejskiej
Giełda, GPW, Giełda Papierów Wartościowych, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa	Spółka GTB Metropolis sp. z o.o. wraz ze swoimi spółkami zależnymi w tym Emitentem. Emitent sam nie tworzy grupy kapitanowej.
KDPW, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Kodeks spółek handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Kwota Wykupu	Cena nominalna Obligacji serii A tj: 1.000 zł (tysiąc złotych)
Catalyst	Prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi organizowanym przez ten podmiot rynku
Nieruchomości nabyte, Nieruchomości Przejmowane	Portfel inwestycyjny Emitenta składający się z 3 projektów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie różnych jednostek samorządu terytorialnego na terenie Górnego Śląska: — Siemianowicki Park Biznesu, — Gliwice, Wyczółkowskiego, — Ruda Śląska, Zabrzeńska II.
Obligacje, Obligacje serii A	8.075 (słownie: osiem tysięcy siedemdziesiąt pięć) sztuk obligacji na okaziciela serii A., o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości 8.075.000 (osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych).
Obligatariusz	posiadacz obligacji serii A spółki GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.
Okres Odsetkowy	czas wyrażany jako liczba dni lub jako różnica dwóch dat, za który naliczane są odsetki od obligacji
Podmiot Dominujący Emitenta	GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności
PLN, zł	złoty - jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)

Regulamin GPW, Regulamin Giełdy	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. przyjęty Uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006 r. Obowiązuje od 24 stycznia 2006 r.
Umowa, Umowa Emitenta, Umowa Spółki	Umowa Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania KDPW - przyjęte Uchwałą Zarządu KDPW Nr 176/09 z dnia 15 maja 2009 r., z późn. zm.
UE	Unia Europejska
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie, Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2010 r. Nr 211, poz. 1384, z późn. zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.)
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz.307, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, z późn. zm.)
Ustawa o rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.)
Zgromadzenie, Zgromadzenie Wspólników	Zgromadzenie Wspólników Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach
Zarząd Giełdy	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Zarząd, Zarząd Spółki, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach