



## Nota Informacyjna GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

Niniejsza Nota Informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą 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. (rynku 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 niniejszej noty informacyjnej 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 Noty Informacyjnej: 26 sierpnia 2015 r.

*Doradca Emitenta:*



IPO Doradztwo Kapitałowe SA

Al. Wyzwolenia 14 lok 31  
00-570 Warszawa

## 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 Wołnik- 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 Nocie Informacyjnej 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.

CZŁONEK ZARZĄDU

Sergiusz Góralczyk

Marek Wołnik

Prezes Zarządu

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

## Spis Treści

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SPIS TREŚCI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>1. WSTĘP .....</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>5</b>  |
| <b>2. CZYNNIKI RYZYKA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>6</b>  |
| 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        |
| <b>3. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU.....</b>                                                                                                                                                                  | <b>14</b> |
| 3.1 Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli został określony .....                                                                                                                                                                                 | 14        |
| 3.2 Określenie rodzaju emitowanych dłużnych instrumentów finansowych .....                                                                                                                                                                                      | 14        |
| 3.3 Wielkość emisji .....                                                                                                                                                                                                                                       | 14        |
| 3.4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych .....                                                                                                                                                                                  | 14        |
| 3.4a. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie .....                                                                                                                                      | 14        |
| 3.5 Warunki wykupu .....                                                                                                                                                                                                                                        | 15        |
| 3.6 Warunki wypłaty oprocentowania .....                                                                                                                                                                                                                        | 17        |
| 3.7 Zabezpieczenie wynikające z Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                 | 18        |
| 3.8 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia ..... | 21        |
| 3.9 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań             |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 21        |
| 3.10 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 23        |
| 3.11 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawnionego biegłego .....                                                                                                                                             | 23        |
| 3.12 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje - dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji ..... | 26        |
| 3.13 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.....                                                                                                                    | 26        |
| <b>4. ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>27</b> |
| 4.1. Odpis z właściwego rejestru .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27        |
| 4.2. Tekst Umowy Spółki.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 33        |
| 4.3 Uchwała o emisji dłużnych instrumentów finansowych .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 39        |
| 4.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 42        |
| 4.5 Umowa z administratorem hipoteki.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 61        |
| 4.6. Definicje i objaśnienia skrótów .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 74        |

# 1. Wstęp

---

## Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

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

## Nazwa i siedziba Doradcy Emitenta

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nazwa (firma):</b>        | IPO Doradztwo Kapitałowe Spółka Akcyjna                                                             |
| <b>Nazwa (firma)</b>         | IPO Doradztwo Kapitałowe S.A.                                                                       |
| <b>Siedziba:</b>             | Warszawa                                                                                            |
| <b>Adres:</b>                | ul. Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa                                                                   |
| <b>Telefon:</b>              | (+48 22) 250 84 14                                                                                  |
| <b>Fax:</b>                  | (+48 22) 250 84 17                                                                                  |
| <b>Poczta elektroniczna:</b> | <a href="mailto:newconnect@ipo.com.pl">newconnect@ipo.com.pl</a>                                    |
| <b>Strona internetowa:</b>   | <a href="http://www.ipo.com.pl">www.ipo.com.pl</a>                                                  |
| <b>Oznaczenie Sądu</b>       | Sąd Rejonowy w dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| <b>KRS</b>                   | 0000351323                                                                                          |
| <b>NIP</b>                   | 521-33-39-423                                                                                       |
| <b>REGON</b>                 | 140116441                                                                                           |

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

Na podstawie niniejszego Noty Informacyjnej wprowadza się do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu 1.687 (słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem) sztuk obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii B., 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 Nocie Informacyjnej. 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 zawile i skomplikowane regulacje obowiązujące w polskim systemie prawnym sprawiają bowiem, iż organy administracji mogą wydać decyzje administracyjne, które z kolei mogą zostać zaskarżone przez osoby trzecie. Zaskarżenie takich decyzji może skutkować wstrzymaniem lub znaczącym opóźnieniem procesu inwestycyjnego projektu, co wiąże się z ryzykiem pogorszenia wyników finansowych 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 osiągnięte 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.

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 przykłada 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.

#### **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 Nocie Informacyjnej w pkt. 3.9 - Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone. 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.

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 Nocie Informacyjnej 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 nienależyćie 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 nienależyćie 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.

### **3. Dane o instrumentach finansowych wprowadzonych do Alternatywnego Systemu Obrotu**

---

#### **3.1 Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli został określony**

Cel emisji, w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, zostaje określony następująco: środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na zakup jednej lub kilku Nieruchomości Przejmowanych – w zależności od ilości opłaconych Obligacji oraz na inwestycje w te Nieruchomości, a także na dalsze inwestycje w nieruchomości nabyte przez Emitenta w związku z realizacją celu emisji obligacji serii A.

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

#### **3.2 Określenie rodzaju emitowanych dłużnych instrumentów finansowych**

Obligacje na okaziciela serii B, wyemitowane przez spółkę GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o. zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach. Obligacje nie posiadają formy dokumentu. Obligacje są zabezpieczone.

Obligacje serii B 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.

Obligacje są kuponowe. Kupon jest płatny w okresach kwartalnych. Oprocentowane Obligacji jest ustalone według stałej stopy procentowej wynoszącej 9,20 % (dziewięć 20/100 procent).

#### **3.3 Wielkość emisji**

Spółka wyemitowała 1.687 (słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem) sztuk obligacji na okaziciela serii B., o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości 1.687.000 (jeden milion sześćset osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych).

Do obrotu na Catalyst wprowadzanych jest 1.687 (słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem) Obligacji.

#### **3.4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych**

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

#### **3.4a. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie**

Informacje dotyczące przeprowadzonej emisji obligacji serii B:

- 1) data rozpoczęcia subskrypcji Obligacji: 4 grudnia 2014 r.  
data zakończenia subskrypcji Obligacji: 19 grudnia 2014 r.
- 2) data przydziału Obligacji: 19 grudnia 2014 r.
- 3) liczba Obligacji objętych subskrypcją: 2.900 (słownie: dwa tysiące dziewięćset) sztuk.
- 4) liczba oferowanych obligacji nie była taka sama jak liczba obligacji objętych subskrypcją. Złożonych zostało 45 (słownie: czterdzieści pięć) zapisów na łączną liczbę 1.687 (słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem) sztuk obligacji.
- 5) liczba Obligacji, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 1.687 (słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem) 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: 45 (słownie: czterdzieści pięć)
- 8) liczba osób i podmiotów, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 45 (słownie: czterdzieści pięć)
- 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 B 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. 89.661,00 zł (słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden), w tym koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty: ok. 84.661,00 zł (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden)
- b) wynagrodzenia subemitentów: nie dotyczy
- c) sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 5.000 zł. (słownie: pięć tysięcy złotych)
- d) promocji oferty: nie dotyczy

Koszty emisji Obligacji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2014 r. oraz 2015 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.

### **3.5 Warunki wykupu**

#### **Wykup Obligacji w Dniu Wykupu**

Każda Obligacja serii B zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu, o ile nie zostanie przedstawiona do wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. 19 czerwca 2017 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych w ewidencji prowadzonej przez wybrany przez Emitenta Dom Maklerski z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu. W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem

dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW, wykup Obligacji w dniu wykupu będzie realizowany zgodnie z zasadami KDPW.

#### **Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 15 Dni Roboczych przed wskazanym Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Za wypełnienie powyższego obowiązku uważa się także wysłanie przez Emitenta listu poleconego z zachowaniem terminu, o którym mowa w zdaniu powyżej.

W przypadku gdy Obligacje będą notowane na rynku ASO Catalyst, zawiadomienie o żądaniu przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta zostanie przekazane przez Emitenta do wiadomości Obligatariuszy w formie raportu bieżącego w terminie nie krótszym niż 15 Dni Roboczych przed wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- (i) Wartość Nominalnej Obligacji,
- (ii) Odsetek naliczonych za okres od początku danego Okres Odsetkowego w którym przypada Dzień Wcześniejszego Wykupu do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), oraz
- (iii) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości :
  - a. 0,5% - jeżeli Wcześniejszy Wykup przypadnie w okresie od Dnia Przydziału lecz nie później niż do upływu 12 m-cy od Dnia Przydziału, lub
  - b. 0,25% jeżeli Wcześniejszy Wykup przypadnie w okresie po upływie 12 miesięcy od Dnia Przydziału i jednocześnie przed Dniem Wykupu.

#### **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. 19 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 25.2 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 9,2% w skali roku, pomniejszonej o wypłacony już uprzednio Kupon.

Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 Dniu Roboczym od dnia przekazania przez Emitenta informacji o okoliczności określonych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku poinformowania Obligatariuszy o wystąpieniu przypadku naruszenia określonego w pkt. 19 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 z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

### **3.6 Warunki wypłaty oprocentowania**

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące, przy czym Okresy Odsetkowe mogą mieć różną liczbę dni. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy zaczyna się w kolejnym dniu po dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu i kończy się po upływie 3 (trzech) miesięcy.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, tj. od 19 grudnia 2014 r. (łącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji (łącznie z tym dniem) do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

**Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony stały kwartalny Kupon, według rocznej stopy procentowej w wysokości 9,20 % (dziewięć 20/100 procent).**

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

W ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają kupon zerowy.

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$Kupon = 9,20\% \cdot \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę, a wyniki niższe niż pół grosza – w dół.

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące, z zastrzeżeniem, iż pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem), a ostatni Okres Odsetkowy kończy w Dniu Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

**Tabela 1. Terminarz 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                           | 08.06.2017                       | 92                              |

\*) w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają Kupon zerowy

### 3.7 Zabezpieczenie wynikające z Obligacji

Obligacje serii B 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.

Zgodnie z punktem 24 warunków emisji Obligacje serii B 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 nastąpiła po dokonaniu wpisów w księgach wieczystych.

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 ustanowienie hipotek łącznych umownych na jednej z nabytych Nieruchomości Przejmowanych (projekt Siemianowice Śląskie) w taki sposób, aby relacja wartości nieruchomości będących

## Nota Informacyjna GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

przedmiotem zabezpieczeń do wartości wyemitowanych Obligacji była równa co najmniej 150% wartości wyemitowanych Obligacji.

Środki finansowe na potrzeby płatności odsetek, o których mowa w pkt 6 warunków emisji Obligacji serii B, Emitent pozyskuje m.in. w wyniku realizacji Umowy o współpracy (dalej: „Umowa o współpracy”) zawartej pomiędzy Emitentem, a spółką GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, tytułem wspólnej realizacji inwestycji z wykorzystaniem nieruchomości, których zakup został sfinansowany przez Emitenta poprzez emisję Obligacji. Spółka GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się dobrowolnej egzekucji w trybie określonym w art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zapłaty wynagrodzenia określonego w Umowie o współpracy.

Do kalkulacji wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń stosuje się raport z wyceny sporządzone przez Kancelarię Rzecznawcy Majątkowego, mgr inż. Barbara Rychter, ul. Gdańska 11A/9, 40-719 Katowice, numer uprawnień 1329 sporządzone według wartości bieżącej. Raport z wyceny nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia Obligacji został zawarty w punkcie 3.11 Noty Informacyjnej.

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

Wartość emisji wyniosła 1.687.000 zł, więc wartość nieruchomości które winny stanowić przedmiot zabezpieczenia, powinna wynosić co najmniej 2.530.500 zł w związku z powyższym hipoteka jest ustanowiona do kwoty 2.600.000 zł, na nieruchomościach o łącznej wartości 5.057.000,00 zł

Podmiotem będącym właścicielem nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Obligacji serii B w projekcie Siemianowice Śląskie jest Emitent, w związku z tym Emitent jest podmiotem udzielającym zabezpieczenia.

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 | KA11/0001039 8/9 | 1569/23    | 28 205       | 140,79     | 3 971 000,00                                            |
| Rep. A nr 1826/2014 | KA11/0000239 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

Opis projektu Siemianowice Śląskie został zawarty w pkt 5.12.2 dokumentu informacyjnego Spółki (dokument obligacji serii A datowany na dzień 18 czerwca 2015 r. jest dostępny na stronie <http://www.gpwcatalyst.pl/>).

Zgodnie z warunkami Obligacji serii B inwestorzy wyrażają zgodę na to, iż w przypadku zamiaru sprzedaży działek stanowiących zabezpieczenie, 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 Opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji o której mowa w pkt 18.2 warunków emisji Obligacji serii B z zastrzeżeniem, że każdorazowy Wcześniejszy Wykup Obligacji połączony ze zwolnieniem hipoteki

## *Nota Informacyjna GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.*

zostanie przeprowadzony w taki sposób, aby bezpośrednio po jego realizacji stosunek wartości zabezpieczeń Obligacji do wartości nominalnej niewykupionych Obligacji był równy co najmniej 150%.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach została zawarta w dniu 4 grudnia 2014 r. Funkcję Administratora Hipoteki pełni Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych G.Morawska-Stanecka M.Śtańko Spółka Partnerska z siedzibą w Katowicach.

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

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: KA11/00010398/9, KA11/00002396/6 został dokonany przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **3.8 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia**

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 B, i B wskazują na jego wysoką wiarygodność kredytową.

### **3.9 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

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

## Nota Informacyjna GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z o.o.

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 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.

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 (dokument obligacji serii A datowany na dzień 18

czerwca 2015 r. jest dostępny na stronie <http://www.gpwcatalyst.pl/>). 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 tę nieruchomość (lub jej część). W szczególności wykonawca zobowiązany jest do dokonania, według potrzeb, następujących czynności dotyczących powierzonej mu nieruchomości:

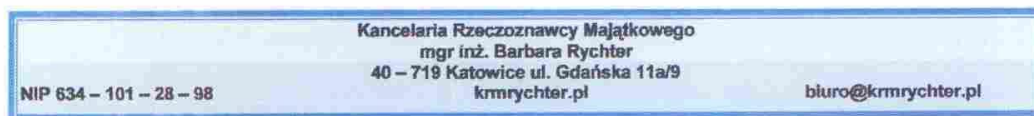
- a) zgromadzenia dokumentów poświadczających stan prawny nieruchomości (lub jej części) i potrzebnych przy dokonywaniu czynności prawnych dotyczących praw na nieruchomości, w tym: odpisów z ksiąg wieczystych, wypisów z rejestru gruntów, wypisów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub 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.

### **3.10 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne**

Nie dotyczy – z Obligacji wynikają jedynie świadczenia pieniężne.

### **3.11 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawnionego biegłego**

Wycena hipotek dokonana przez uprawniony podmiot - nieruchomości zlokalizowane w Siemianowicach Śląskich objętych księgami wieczystymi nr: KA1I/00002396/6, KA1I/00010398/9.



## OPERAT SZACUNKOWY

*określający wartość rynkową prawa własności niezabudowanych  
nieruchomości gruntowych  
działki nr 1572/18, 1569/23  
księgi wieczyste  
KA1I/00002396/6, KA1I/00010398/9,*

*Lokalizacja: Siemianowice Śląskie ul. Bytomska*

autor opracowania:



Katowice 3 grudnia 2014 r.

Kancelaria Rzecznikowa Majatkowy  
 mgr. Barbara Rychter  
 ul. Gdarska 11A/9, 40-718 Bytomie, tel. 32 252 39 21 (1484)

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                               |                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Przedmiot wyceny              | Niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę komercyjno – produkcyjną oraz rolę      |
| Zakres wyceny                 | Prawo własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych                                               |
| Miejscowość                   | Siemianowice Śląskie                                                                                   |
| Ulica                         | Bytomska                                                                                               |
| Księga wieczysta              | KA11/00002396/6                                                                                        |
| Nr działki                    | 1572/18                                                                                                |
| Powierzchnia /m²/             | 7 717                                                                                                  |
| Właściciel                    | Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych                                                          |
| Księga wieczysta              | KA11/00010398/9                                                                                        |
| Nr działki                    | 1569/23                                                                                                |
| Powierzchnia /m²/             | 28 205                                                                                                 |
| Właściciel                    | Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych                                                          |
| Data wyceny                   | 3 grudnia 2014 r.                                                                                      |
| Cel wyceny                    | Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy |
| Wartość rynkowa nieruchomości | <b>5 057 000 zł</b>                                                                                    |



**3.12 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje - dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

**3.13 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi

## 4. Załączniki

### 4.1. Odpis z właściwego rejestru

Identyfikator wydruku: RP/529015/7/20150810140432

Strona 1 z 6

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.08.2015 godz. 14:04:32

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     | 7                                                                                                 | Data dokonania wpisu |
|                                               | Sygnatura akt   | KA.VIII NS-REJ.KRS/17869/15/863                                                                   |                      |
|                                               | Oznaczenie sądu | SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY<br>KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO |                      |

#### 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 |  |
|---------------------------------|--|
|---------------------------------|--|

|                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>-UCHYLENIE CAŁEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI I UCHWALENIE JEJ NOWEJ TREŚCI.<br>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<br>-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<br>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 WZNOSENIEM 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 INDEKS NIESKLASYFIKOWANE |
|                                                       | 5 | 66, 11, Z, ZARZĄDZANIE RYNKAMI FINANSOWYMI                                            |
|                                                       | 6 | 68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI         |
|                                                       | 7 | 68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE 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                                             |                   |               |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Rodzaj dokumentu                                                                         | Nr kolejny w polu | Data złożenia | Za okres od do              |
| 1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego                                  | 1                 | 03.06.2015    | OD 24.10.2014 DO 31.12.2014 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta                                          | 1                 | *****         | OD 24.10.2014 DO 31.12.2014 |
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego | 1                 | *****         | OD 24.10.2014 DO 31.12.2014 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu                               | 1                 | *****         | OD 24.10.2014 DO 31.12.2014 |

| 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                        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie | 31.12.2014 |

finansowe

#### 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 - Umorzenie 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 10.08.2015                                                                                              |
| adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ems.ms.gov.pl">https://ems.ms.gov.pl</a> |

## 4.2. Tekst Umowy Spółki

**Tekst jednolity Umowy Spółki**  
**GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**na dzień 06.02.2015r.<sup>1</sup>**

**„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. 183<sup>1</sup> 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.kazmierczak@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 uchwałą 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.” —

<sup>1</sup> 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**

## 4.3 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 4 grudnia 2014 r.**

**w sprawie: emisji obligacji na okaziciela serii B**

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

### **§ 1**

1. Spółka wyemituje nie mniej niż 1.000 (słownie: jeden tysiąc) i nie więcej niż 2.900 (słownie: dwa tysiące dziewięćset) sztuk Obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda ("Obligacje").
2. Łączna wartość nominalna emisji Obligacji będzie nie niższa niż 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) złotych oraz nie wyższa niż 2.900.000,00 (słownie: dwa miliony dziewięćset tysięcy) złotych.
3. Cena emisyjna Obligacji będzie równa ich wartości nominalnej tj. będzie wynosiła 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda Obligacja. Łączna cena Emisyjna Obligacji będzie wynosiła nie mniej niż 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) złotych oraz nie będzie wyższa niż 2.900.000,00 (słownie: dwa miliony dziewięćset 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 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 Catalyst 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 Catalyst 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. 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 hipoteki.
5. Obligacje emitowane będą zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegać będą prawu polskiemu.

#### § 4

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 black ink. The top signature is a cursive script, and the bottom signature is a more stylized, blocky script.

#### **4.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych**

UCHWAŁA NR 1  
ZARZĄDU GTB METROPOLIS NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH  
Z DNIA 15 GRUDNIA 2014 ROKU  
W PRZEDMIOCIE ZMIANY UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU Z DNIA 4 GRUDNIA 2014 ROKU  
I PRZYJĘCIA TEKSTU JEDNOLITEGO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI NA OKAZCICIELA SERII  
B

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

##### **§ 1**

1. W związku z doprecyzowaniem zapisów dotyczących sposobu informowania Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji na żądanie Emitenta, Emitent dokonuje odpowiednich zmian w treści warunków emisji obligacji serii B.
2. Wobec powyższego przyjmuje się tekst jednolity warunków emisji obligacji serii B stanowiący 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 15 grudnia 2014 r.  
Zarządu Spółki GTB Metropolis Nieruchomości sp. z o.o.  
w sprawie zmiany Uchwały nr 1 Zarządu z dnia 4 grudnia 2014 r. i przyjęcia tekstu jednolitego  
warunków emisji obligacji na okaziciela serii B**

**WARUNKI EMISJI  
30-MIESIĘCZNYCH OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B**

**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 1.000 (słownie: jeden tysiąc)  
oraz nie większej niż 2.900 (słownie: dwa tysiące dziewięćset) sztuk  
na łączną kwotę nie mniejszą niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych) oraz nie większą  
niż 2.900.000 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset 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: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację;
- 3) Dzień Płatności Odsetek** – Dzień, w którym zgodnie z Tabelą nr 2 nastąpi wypłata świadczeń z Obligacji na zasadach określonych w pkt 17 niniejszych Warunków Emisji. Jeżeli data wypłaty odsetek wypada w dniu wolnym od pracy, wypłata świadczenia następuje w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu;
- 4) Dzień Przedterminowego Wykupu** – Dzień Przedterminowej Spłaty lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta;
- 5) Dzień Przedterminowej Spłaty** – dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, na zasadach określonych w pkt. 18.3 niniejszych Warunków Emisji;
- 6) Dzień Przydziału, Dzień Emisji** – dzień przydziału Obligacji na rzecz inwestorów dokonany przez Zarząd Emitenta zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji;
- 7) Dzień Ustalenia Prawa do Odsetek** – Dzień, w którym ustalone jest prawo do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, który przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego;
- 8) Dzień Roboczy** – każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dni ustawowo wolne od pracy;
- 9) Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** – Dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 18.2 niniejszych Warunków Emisji;
- 10) Dzień Wykupu** – oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, przypadający na 30 miesięcy po Dniu Emisji, określony na dzień 19.06.2017 r.;

- 11) **Emitent** – oznacza spółkę GTB Metropolis Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach;
- 12) **Ewidencja** – oznacza ewidencję obligacji prowadzoną przez firmę inwestycyjną lub bank albo depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
- 13) **Formularz Zapisu** – oznacza formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, stanowiący załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji;
- 14) **Inwestor** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji;
- 15) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 16) **Kodeks Postępowania Cywilnego** - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964, nr 43 poz. 296 ze zm.);
- 17) **Kupon, Kupon odsetkowy** - Odsetki od Obligacji, które będą wypłacane kwartalnie. Oprocentowanie nominalne wynosi 9,20% (słownie: dziewięć 20/100 procent) w stosunku rocznym. Wysokość kuponu jest obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku;
- 18) **Maksymalna Kwota Emisji** – kwota równa 2.900.000 (słownie: dwa miliony dziewięćset tysięcy) złotych;
- 19) **Nieruchomość Gliwice Kompleks I** - niezabudowane nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Gliwicach, obręb Niepaszyce Północ, przy ul. Wyczółkowskiego, obejmujące: działki nr 9/4, 9/5, objęte księgą wieczystą nr GL1G/00059009/8, prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach;
- 20) **Nieruchomość Gliwice Kompleks II** – niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Gliwicach, obręb Niepaszyce Północ, przy ul. Wyczółkowskiego, obejmująca działkę nr 9/6, objęta księgą wieczystą nr GL1G/00059009/8, prowadzona w Sądzie Rejonowym w Gliwicach;
- 21) **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;
- 22) **Nieruchomość Siemianowicki Park Biznesu** – niezabudowane nieruchomości położone w Siemianowicach Śląskich w rejonie ul. Bytomskiej stanowiące działkę nr 1569/23 zapisaną w księdze wieczystej nr KA11/00010398/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich oraz działkę nr 1572/18 zapisaną w księdze wieczystej nr KA11/00002396/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siemianowicach Śląskich;
- 23) **Nieruchomości Przejmowane** – Nieruchomość Gliwice Kompleks I, Nieruchomość Gliwice Kompleks II, Nieruchomość Ruda Śląska, Nieruchomość Siemianowicki Park Biznesu;
- 24) **Obligacje** – oznaczają nie mniej niż 1.000 i nie więcej niż 2.900 sztuk obligacji na okaziciela serii B, 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;
- 25) **Obligatariusz** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, uprawnioną z Obligacji;
- 26) **Oferujący** – dom maklerski Ventus Asset Management Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- 27) **Okres Odsetkowy** - liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, Okresy Odsetkowe wskazane są w pkt 12 niniejszych Warunków Emisji;
- 28) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 18.3 niniejszych Warunków Emisji Obligacji;

- 29) Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza prawo Emitenta do dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 18.2 niniejszych Warunków Emisji Obligacji;
- 30) 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;
- 31) 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.);
- 32) Propozycja Nabycia Obligacji** – oznacza dokument, na podstawie którego jest składana propozycja nabycia Obligacji Inwestorom;
- 33) Próg Emisji** - minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji Obligacji do skutku;
- 34) Rynek Zorganizowany**- jakiegokolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- 35) Termin Zapisów** – od dnia 5 grudnia do dnia 17 grudnia 2014 roku;
- 36) Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza uchwałę Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 1 z dnia 04.12.2014r. o emisji obligacji serii B;
- 37) Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. 2001, nr 120, poz. 1300 ze zm.);
- 38) 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.);
- 39) 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);
- 40) 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 B.

#### **6. WARTOŚCI EMISJI OBLIGACJI:**

Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji: 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych).

Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji: 2.900.000 zł (słownie: dwa miliony dziewięćset 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:**

20 (słownie: dwadzieścia) sztuk Obligacji

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

1.000 (słownie: jeden tysiąc) 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 jednej lub kilku Nieruchomości Przejmowanych – w zależności od ilości opłaconych Obligacji oraz na inwestycje w te Nieruchomości, a także na dalsze inwestycje w nieruchomości nabyte przez Emitenta w związku z realizacją celu emisji obligacji serii A.

#### **12. OPROCENTOWANIE I OKRES ODSETKOWY:**

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące, przy czym Okresy Odsetkowe mogą mieć różną liczbę dni. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy zaczyna się w kolejnym dniu po dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu i kończy się po upływie 3 (trzech) miesięcy.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, tj. od 19 grudnia 2014 r. (łącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku

skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji (łącznie z tym dniem) do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

**Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony stały kwartalny Kupon, według rocznej stopy procentowej w wysokości 9,20 % (dziewięć 20/100 procent).**

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

W ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają kupon zerowy.

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$Kupon = 9,20\% \cdot \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę, a wyniki niższe niż pół grosza – w dół.

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące, z zastrzeżeniem, iż pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem), a ostatni Okres Odsetkowy kończy w Dniu Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

**Tabela 1. Terminarz 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                           | 08.06.2017                       | 92                              |

\*) w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają Kupon zerowy

### 13. 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 dokonany 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 – od 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.

#### **14. WPLĄTY 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.

#### **15. ZASADY PRYZDZIAŁU 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 zaokrągleń 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 dokonany przydziale Obligacji oraz niezależnie od tego podjąć 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 jakiegokolwiek 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.

## **16. EWIDENCJA**

Prawa wynikające z Obligacji powstają z chwilą pierwszego zapisania Obligacji w Ewidencji, prowadzonej przez firmę inwestycyjną. Pierwszy zapis w Ewidencji zostanie dokonany po ustanowieniu zabezpieczeń zgodnie z pkt 24 niniejszych Warunków Emisji. Prawa z Obligacji przysługiwać będą podmiotowi wpisanemu do Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw.

Wypłata wszystkich świadczeń należnych Obligatariuszowi z posiadanych Obligacji, prowadzona będzie przez wybraną przez Spółkę firmę inwestycyjną.

Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania podmiotowi prowadzącemu Ewidencję wszelkich zmian danych. W przypadku niezachowania wyżej wymienionych wymogów spełnienie świadczeń pieniężnych przez podmiot prowadzący Ewidencję w imieniu Emitenta nastąpi na rzecz osoby figurującej jako posiadacz Obligacji w Ewidencji.

## **17. PŁATNOŚCI KWOT Z TYTUŁU POSIADANIA OBLIGACJI:**

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

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odsetek, na warunkach i w terminach określonych w pkt. 12 niniejszych Warunków Emisji Obligacji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt. 18.1 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z przedterminowym wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w pkt. 18.2 oraz w pkt. 18.3 Warunków Emisji Obligacji.

Płatności będą dokonywane w Dniu Płatności Odsetek, Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek, kwoty Wykupu lub kwoty Przedterminowego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek, po Dniu Wykupu, lub po Dniu Przedterminowego Wykupu przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom

podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego. Wypłata świadczeń odbędzie się za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję Obligacji serii B, na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia.

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.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

## **18. WYKUP OBLIGACJI:**

### **18.1 WYKUP OBLIGACJI W DNIU WYKUPU:**

Każda Obligacja serii B zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu, o ile nie zostanie przedstawiona do wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. 19 czerwca 2017 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych w ewidencji prowadzonej przez wybrany przez Emitenta Dom Maklerski z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu. W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

W przypadku rejestracji Obligacji w KDPW, wykup Obligacji w dniu wykupu będzie realizowany zgodnie z zasadami KDPW.

### **18.2 OPCJA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA:**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 15 Dni Roboczych przed wskazanym Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Za wypełnienie powyższego obowiązku uważa się także wysłanie przez Emitenta listu poleconego z zachowaniem terminu, o którym mowa w zdaniu powyżej.

W przypadku gdy Obligacje będą notowane na rynku ASO Catalyst, zawiadomienie o żądaniu przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta zostanie przekazane przez Emitenta do wiadomości Obligatariuszy w formie raportu bieżącego w terminie nie krótszym niż 15 Dni Roboczych przed wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- (iv) Wartość Nominalnej Obligacji,
- (v) Odsetek naliczonych za okres od początku danego Okres Odsetkowego w którym przypada Dzień Wcześniejszego Wykupu do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), oraz
- (vi) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości :
  - a. 0,5% - jeżeli Wcześniejszy Wykup przypadnie w okresie od Dnia Przydziału lecz nie później niż do upływu 12 m-cy od Dnia Przydziału, lub
  - b. 0,25% jeżeli Wcześniejszy Wykup przypadnie w okresie po upływie 12 miesięcy od Dnia Przydziału i jednocześnie przed Dniem Wykupu.

### **18.3 OPCJA WCZEŚNIEJSZEGO 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. 19 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 25.2 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 9,2% w skali roku, pomniejszonej o wypłacony już uprzednio Kupon.

Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 Dniu Roboczym od dnia przekazania przez Emitenta informacji o okoliczności określonych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku poinformowania Obligatariuszy o wystąpieniu przypadku naruszenia określonego w pkt. 19 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.

### **18.4. PRZEDTERMINOWY WYKUP W PRZYPADKU LIKWIDACJI EMITENTA**

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

#### **19. 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) złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość,
- d) brak złożenia wniosku o rejestrację Obligacji w Ewidencji w terminie 1 miesiąca od dnia ustanowienia zabezpieczenia,
- e) brak złożenia wniosku o ustanowienie hipotek wskazanych w pkt. 24 Warunków Emisji Obligacji w terminie 7 Dni Roboczych od dnia realizacji nabycia Nieruchomości Przejmowanych,

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt. 18. Warunków Emisji Obligacji. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza zgodnie z trybem przewidzianym w pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji.

#### **20. 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 postanowienie o wpisie hipoteki lub hipotek do księgi wieczystej lub ksiąg wieczystych, o których mowa w pkt 24 Warunków Emisji 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 hipoteki, o której mowa w pkt 24 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:  $Kara\ Umowna = N \times 9,2\% \times (LD/365)$ , 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)

Przy czym na poczet Kary Umownej zaliczona będzie suma odsetek (Kuponów) wypłaconych Obligatariuszowi do dnia odstąpienia przez niego od umowy objęcia Obligacji, które Obligatariusz w braku takiego zaliczenia musiałby zwrócić Emitentowi na skutek odstąpienia od Umowy..

Emitent potwierdza, że powyżej złożone zapewnienie o dokonaniu 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.

## **21. PRZEDAWNIE:**

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

## **22. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI:**

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

## **23. STATUS ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA:**

Do czasu ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w pkt. 24 Warunków Emisji Obligacji zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią niezabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta. Po ustanowieniu zabezpieczeń, o których mowa w pkt. 24 Warunków Emisji Obligacji zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji będą stanowić zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta.

## **24. WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA:**

Obligacje serii B 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 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 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.

Środki finansowe na potrzeby płatności odsetek, o których mowa w pkt 12 powyżej, Emitent pozyska m.in. w wyniku realizacji Umowy o współpracy (dalej: „Umowa o współpracy”) zawartej pomiędzy Emitentem, a spółką GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, tytułem wspólnej realizacji inwestycji z wykorzystaniem nieruchomości, których zakup zostanie sfinansowany przez Emitenta poprzez emisję Obligacji. W dniu zawarcia Umowy o współpracy spółka GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się dobrowolnej egzekucji w trybie określonym w art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zapłaty wynagrodzenia określonego w Umowie o współpracy. Umowa o współpracy zostanie zawarta pomiędzy Emitentem, a GTB Metropolis sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach do dnia ustanowienia zabezpieczenia Obligacji w formie hipoteki.

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

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”) 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 wydodrębnionej lub sprzedawanej księdze wieczystej, pod warunkiem realizacji przez Emitenta Opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji o której mowa w pkt 18.2 z zastrzeżeniem, że każdorazowy Wcześniejszy Wykup Obligacji połączony ze zwolnieniem hipoteki zostanie przeprowadzony w taki sposób, aby bezpośrednio po jego realizacji stosunek wartości zabezpieczeń Obligacji do wartości nominalnej niewykupionych Obligacji był równy co najmniej 150%.

Emitent zapewnia, że hipoteka lub hipoteki będą ustanawiane według następujących założeń:

- a) jeśli w ramach Emisji Objęte i Przydzielone zostaną wszystkie Obligacje (2.900 Obligacji) to przedmiotem hipoteki będą Nieruchomość Gliwice Kompleks I, Nieruchomość Gliwice Kompleks II oraz Nieruchomość Siemianowicki Park Biznesu, z zastrzeżeniem pkt b);
- b) jeśli do dnia 15.01.2014r. dotychczasowy właściciel Nieruchomości Gliwice Kompleks I, sprzeda ją innemu podmiotowi niż Emitent, a w ramach Emisji Objęte i Przydzielone zostaną wszystkie Obligacje (2.900 Obligacji), to przedmiotem hipoteki będą Nieruchomość Gliwice Kompleks II, Nieruchomość Ruda Śląska oraz Nieruchomość Siemianowicki Park Biznesu;
- c) jeśli w ramach Emisji Objęte i Przydzielone zostanie mniej niż 2.900 Obligacji, wysokość hipotek zostanie odpowiednio ustanowiona tak, aby relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń spośród Nieruchomości Przejmowanych do wartości wyemitowanych Obligacji była równa co najmniej 150% wartości wyemitowanych Obligacji.

## **25. ZAWIADOMIENIA:**

25.1 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.

25.2 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](http://www.metropolis.pl).

## **26. 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. 25 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.

## **27. CZYNNIKI RYZYKA**

Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dotyczącej zakupu Obligacji powinien zapoznać się z przedstawionymi poniżej czynnikami ryzyka. Inwestycja w Obligacje Emitenta wiąże się bowiem z określonym ryzykiem, odnoszącym się do prowadzonej działalności przez Emitenta, otoczenia, w jakim Emitent prowadzi działalność oraz czynników związanych z rynkiem kapitałowym. Zmaterializowanie się któregośkolwiek z przytaczanych w tym punkcie ryzyk może negatywnie wpłynąć na cenę lub wartość Obligacji Emitenta.

Czynniki ryzyka zamieszczone w poniższym punkcie nie zamykają katalogu opisu wszystkich ryzyk, które dotyczą inwestycji w Obligacje Emitenta.

### **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 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 Emitenta.

### **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.

### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

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

#### **Ryzyko związane z kompetencjami podwykonawców**

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.

#### **Ryzyko związane z możliwością utraty kluczowej kadry pracowniczej**

Działalność Emitenta Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent jest w dużej mierze zależna od wiedzy, umiejętności i doświadczenia kadry zarządzającej. Członkowie Zarządu, jak i kluczowi pracownicy są osobami o bogatym, wieloletnim doświadczeniu w branży nieruchomości. Ich zaangażowanie w działalność Emitenta jest jednym z czynników stanowiących o dotychczasowych

sukcesach. Utrata kadry menadżerskiej mogłaby niekorzystnie wpłynąć na prowadzoną przez Spółkę działalność i osiągnięte wyniki finansowe. Rozważając nabycie Obligacji Emitenta inwestor powinien zdawać sobie sprawę z powyższego ryzyka i mieć na uwadze, że sytuacja finansowa Emitenta jest w dużej mierze zdeterminowana doświadczeniem i wiedzą kadry menadżerskiej.

### **Ryzyko związane z niewypłacalnością lub upadłością Emitenta**

W przypadku niewypłacalności lub ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą uprawnieni do zaspokojenia swoich wierzytelności z majątku Emitenta. W razie upadłości Emitenta jego majątek zostanie przeznaczony na zaspokojenie roszczeń wierzycieli Spółki. Obligacje będą zabezpieczone na nieruchomościach Emitenta, w związku z czym istnieje duża szansa, iż Obligatariusze zostaną zaspokojeni z tych aktywów. Ewentualna egzekucja z majątku Emitenta może powodować jednak opóźnienie w otrzymaniu kwot należnych Obligatariuszom.

### **Ryzyko związane z czynnikami losowymi**

Istnieje ryzyko związane z czynnikami losowymi, powodującymi zniszczenie, takimi jak np. pożar, powódź, ataki terrorystyczne czy inne katastrofy naturalne. Z uwagi jednak na to, iż nieruchomości Emitenta są nieruchomościami gruntowymi ryzyko wystąpienia pożaru jest minimalne, zaś lokalizacja Nieruchomości Przejmowanych determinuje minimalny poziom ryzyka wystąpienia powodzi. Jednakże pozostałych czynników losowych wpływających na atrakcyjności nieruchomości Emitenta nie można w zupełności wykluczyć.

### **Ryzyko kształtowania się kursu rynkowego obligacji oraz płynności**

Nabywca Obligacji powinien zdawać sobie sprawę, iż po wprowadzeniu instrumentów dłużnych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, kurs Obligacji zależny jest od działania się popytu i podaży, które są wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na te zachowania wpływ mają różne czynniki niezwiązane z wynikami działalności Emitenta i jego sytuacją finansową oraz niezależne od Emitenta, takie jak sytuacja na światowych rynkach, czy sytuacja makroekonomiczna Polski oraz regionu. Obligatariusze powinni mieć świadomość, iż notowania Obligacji mogą w istotnym zakresie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji i powinni zdawać sobie sprawę, iż w przypadku znacznego wahania kursów mogą być narażeni na niezrealizowanie zaplanowanego zysku lub poniesienie straty. Należy także brać pod uwagę ryzyko związane z ograniczoną płynnością obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu, co dodatkowo może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji w określonym przez inwestora czasie i po satysfakcjonującej go cenie.

### **Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na Rynku ASO Catalystr**

#### **Ryzyko nie wprowadzenia Obligacji Emitenta do obrotu na Catalystr**

Zamiarem Emitenta jest ubieganie się o rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz ich wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalystr organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rozpoczęcie notowań Obligacji Emitenta w ASO nastąpi po podjęciu uchwał o wprowadzeniu i wyznaczeniu pierwszego dnia notowania Obligacji przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu. Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Spółka nie może zagwarantować lub precyzyjnie określić terminów rozpoczęcia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu.

### **Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen Obligacji**

Obecnie w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst nie są notowane żadne obligacje Emitenta. Płynność obrotu Obligacjami jest trudna do przewidzenia, czego konsekwencją jest niemożność zapewnienia, że Obligacje Spółki będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami na tym rynku będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom sprzedaż bądź kupno Obligacji w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie. Ponadto z wprowadzeniem Obligacji Emitenta do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst wiąże się także ryzyko wahań kursu rynkowego tych Obligacji. Kurs ten jest wypadkową kształtowania się popytu oraz podaży na rynku, które uzależnione są od wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają różnego rodzaju czynniki o charakterze zewnętrznym (niezwiązane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak ogólna koniunktura na światowych giełdach, czy zmiany czynników makroekonomicznych, do których należą stopy wolne od ryzyka oraz sytuacji politycznej. Znaczenie mają także czynniki o charakterze wewnętrznym (związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak okresowe zmiany wyników finansowych. W przypadku znacznego wahania kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku.

### **Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji Spółki na rynku Catalyst**

Zgodnie z § 11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5 Regulaminu ASO:

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

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

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V pt. „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie” Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w §15a, § 15b, § 17 – 17b, zgodnie z § 17c ust. 1 i 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu jego organizator może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta (§ 17c ust. 1 pkt. 1 Regulaminu ASO),
- nałożyć na niego karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł (§ 17c ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO).

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale, Organizator ASO może:

- nałożyć na niego karę pieniężną, przy czym kara ta, łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO (o której mowa powyżej), nie może przekraczać 50 000 zł,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, 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 Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

### **Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji Spółki z obrotu na rynku Catalyst**

Zgodnie z § 12 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- 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,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 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 podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, 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. Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V pt. „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie” Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w §15a, § 15b, § 17 – 17b, zgodnie z § 17c ust. 1 i 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu jego organizator może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta (§ 17c ust. 1 pkt. 1 Regulaminu ASO),
- nałożyć na niego karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł (§ 17c ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO).

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale, Organizator ASO może:

- nałożyć na niego karę pieniężną, przy czym kara ta, łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO (o której mowa powyżej), nie może przekraczać 50 000 zł,
- zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta. Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

**Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta kar administracyjnych przez KNF za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa**

Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć kary administracyjne na Emitenta za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie publicznej, Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Wspomniane sankcje wynikają z art. 96 i 97 Ustawy o ofercie publicznej oraz z art. 169-174 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Komisja Nadzoru Finansowego może także nałożyć karę pieniężną w wyniku naruszenia przez Spółkę obowiązków ustawowych wskazanych w art. 157, 158, 160 oraz art. 5 Ustawy o obrocie (art. 176 i 176a Ustawy o obrocie). Z tytułu naruszeń przez Emitenta wyżej wymienionych obowiązków Komisja Nadzoru Finansowego może wymierzyć Spółce karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, co może stanowić znaczne obciążenie finansowe dla Emitenta.

## **28. 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:

## 4.5 Umowa z administratorem hipoteki

### Umowa z administratorem hipoteki

zwana dalej „**Umową**”, zawarta w dniu 04.12.2014r. 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, postępującą 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

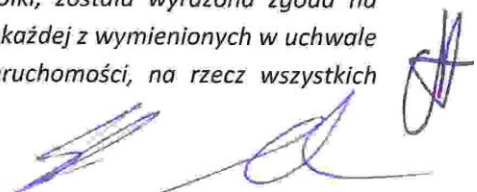
Sergiusza Góralczyk – Członka Zarządu

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 04.12.2014 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii B, przeprowadzić emisję nie mniej niż 1.000 i nie więcej niż 2.900 Obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 2.900.000 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 04.12.2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomościach Spółki celem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy obligacji Serii B 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 04.12.2014 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, 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

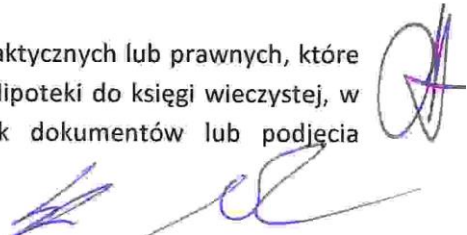
1. W celu zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, w przypadku gdy emisja Obligacji dojdzie do skutku, Emitent zgodnie z Warunkami Emisji zobowiązany jest do ustanowienia hipoteki lub hipotek łącznych umownych na co najmniej 1 (jednej) z nabytych Nieruchomości Przejmowanych (zwanym w umowie odpowiednio „Hipoteką” lub „Hipotekami”), w taki sposób, aby relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem ustanowionej Hipoteki lub Hipotek do wartości wyemitowanych (w ramach emisji B) Obligacji była równa co najmniej 150% (dalej „Poziom Zabezpieczenia”), z uwzględnieniem ust. 2.
2. Poziom Zabezpieczenia podlega aktualizacji po każdorazowym Wcześniejszym Wykupie Obligacji zgodnie z pkt 18.2 i 24 Warunków Emisji, i powinien wynosić tyle aby bezpośrednio po zrealizowaniu Opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta stosunek wartości nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych uprzednio Hipotek, które nie wygasły (w związku ze zbyciem nieruchomości – na skutek zrzeczenia o którym mowa w § 5) do wartości nominalnej Obligacji niewykupionych w ramach Wcześniejszych Wykupów był równy co najmniej 150%.
3. Emitent ustanawiając poszczególne Hipoteki ustanowi je do łącznej sumy nie niższej niż 150% wartości wyemitowanych (w ramach emisji B) 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. 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 jakichkolwiek 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 ustanawiania dalszych Hipotek na kolejnych nabytych Nieruchomościach Przejmowanych, w wyniku czego relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek do wartości wyemitowanych (w ramach emisji B) Obligacji będzie wyższa niż 150% (dalej „**Nadzabezpieczenie**”). W przypadku osiągnięcia Nadzabezpieczenia, Emitent może zwrócić się do Administratora Hipoteki o wyrażenie zgody na zmianę treści uprzednio ustanowionych Hipotek poprzez zmniejszenie sumy tych wcześniejszych Hipotek, jednakże tylko pod warunkiem że po takiej zmianie zapewnione będzie nadal zachowania parametrów o których mowa w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu. Ponadto w razie osiągnięcia Nadzabezpieczenia, Emitent może zwrócić się do Administratora Hipoteki o wyrażenie zgody na wykreślenie wcześniej ustanowionej Hipoteki lub Hipotek (poprzez jej/ich zrzeczenie się), pod warunkiem że po takim zrzeczeniu zapewnione będzie nadal zachowanie parametrów o których mowa w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu
25. Koszty ustanowienia Hipoteki i jej wpisu do ksiąg wieczystych ponosi w całości Emitent.
26. Po każdorazowym Wcześniejszym 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 Wcześniejszego 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. Gdyby natomiast okazało się, że po Wcześniejszym Wykupie Obligacji o którym mowa w ust. 2, dojdzie do Nadzabezpieczenia, Administrator Hipoteki zobowiązany jest na wniosek Emitenta złożyć oświadczenia niezbędne bądź do zmiany pozostających w mocy Hipotek poprzez obniżenie sumy Hipotek, bądź do zrzeczenia się poszczególnych Hipotek, mając jednak na uwadze aby po takiej zmianie lub zrzeczeniu Hipotek nadal zachowano parametry określone w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu.

§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. Administrator Hipoteki może w ogóle nie wymagać takiej wpłaty w przypadku Nadzabezpieczenia, a więc wtedy gdy pomimo zbycia wskazanej nieruchomości i zwolnienia jej z Hipoteki, pozostałe Hipoteki, będą zapewniały utrzymanie właściwego Poziomu Zabezpieczenia.
3. Administrator Hipoteki zobowiązuje się wydać Emitentowi lub bezpośrednio nabywcy, oświadczenie o zrzeczeniu się Hipoteki (w celu jej wykreślenia) zgodne 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. Jeżeli w promesie, zgodnie z ostatnim zdaniem ust. 2, nie zostanie wskazany warunek w postaci wpłaty wskazanej kwoty na rachunek bankowy o którym mowa w ust. 4, Administrator zobowiązuje się wydać Emitentowi lub bezpośrednio nabywcy, oświadczenie o zrzeczeniu się Hipoteki (w celu jej wykreślenia) zgodne z treścią promesy o której mowa w ust. 2, w terminie nie dłuższym niż 2 Dni Robocze od złożenia takiego wniosku przez Emitenta.

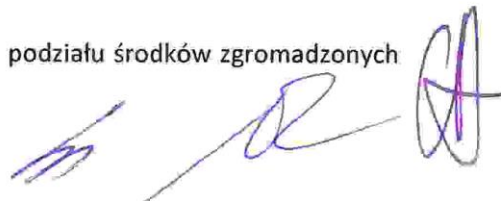
4. W celu realizacji warunków, o których mowa w ust. 1-3, Emitent założy wyodrębniony rachunek bankowy, na którym będą gromadzone wyłącznie środki wpłacone przez nabywców nieruchomości zgodnie z warunkami promes o których mowa w ust. 2. W celu zabezpieczenia interesów Obligatariuszy związanych z Opcją Wcześniejszego Wykup Obligacji zgodnie z pkt 18.2 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 Wcześniejszego 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 w takiej wysokości aby po zbyciu nieruchomości i zrzeczeniu się Hipoteki na niej ustanowionej zachowany został odpowiedni zaktualizowany Poziom Zabezpieczenia, to jest aby stosunek wartości nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych uprzednio Hipotek, które nie wygasły (na skutek zrzeczenia w związku ze zbyciem nieruchomości) do wartości nominalnej Obligacji niewykupionych w ramach Wcześniejszych Wykupów oraz ewentualnego Wcześniejszego Wykupu realizowanego ze środków pozyskanych z tego zbycia nieruchomości, był równy co najmniej 150%. W związku z powyższym Emitent przy każdym wniosku o wydanie promesy będzie zobowiązany do wskazania Administratorowi Hipoteki czy środki uzyskane z tytułu zbycia nieruchomości której dotyczyć ma promesa będą przeznaczone na Wcześniejszy Wykup i ile Obligacji będzie podlegało Wcześniejszemu Wykupowi
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. Powyższe dotyczy również płatności całej ceny, jeśli w promesie nie zostanie wskazana kwota jaka ma być wpłacona na rachunek bankowy o którym mowa w ust. 4.
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 Wcześniejszy 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) upłynie bezskutecznie termin, w którym Emitent zobowiązany będzie do wykupu Obligacji (w tym przedterminowego wykupu Obligacji) zgodnie z Warunkami Emisji (serii B) 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 [REDACTED] zł netto, które zostanie powiększone o należny podatek od towarów i usług.
5. Wynagrodzenie płatne jest w 3 równych ratach po [REDACTED] zł netto:
  - a. I rata – w terminie do dnia 31.01.2015r.
  - b. II rata – w terminie do dnia 31.01.2016r.
  - c. III rata – w terminie do dnia 31.07.2016r.
6. W przypadku gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w terminie do dnia 19.12.2014r. Emitent może w terminie do dnia 31.01.2015r. 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 19.06.2017r. 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 31.01.2015r. 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.

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



CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Sergiusz Góralczyk

  
Prezes Zarządu

## 4.6. Definicje i objaśnienia skrótów

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ASO                                                                                   | Alternatywny System Obrotu                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nota Informacyjna                                                                     | Niniejszy Dokument sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w § 14 Załącznika 1 do Regulaminu ASO dla sporządzenia Noty Informacyjnej dla dłużnych instrumentów finansowych                                                                                               |
| Dzień Wykupu Obligacji                                                                | 19 czerwca 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.<br>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 B 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:<br>— Siemianowicki Park Biznesu,<br>— Gliwice, Wyczółkowskiego,<br>— Ruda Śląska, Zabrzeńska II. |
| Obligacje, Obligacje serii B                                                          | 1.687 (słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt siedem) sztuk obligacji na okaziciela serii B., o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości 1.687.000 (osiem milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych).                           |
| Obligatariusz                                                                         | posiadacz obligacji serii B 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                                                                                               |