

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia
5.934 obligacji na okaziciela Serii M o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda
wyemitowanych przez



Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.

z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
KRS 0000036221

do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst
organizowanym przez
Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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. (ryнку podstawowym lub równoległym).

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

Treść niniejszej Noty Informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Kraków, dnia 08 lipca 2020 roku

Spis treści

A.	OŚWIADCZENIE EMITENTA	5
B.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE	6
C.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH.....	7
1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi dłużnymi instrumentami finansowymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej	7
1.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta	7
1.1.1.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce	7
1.1.2.	Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego ..	7
1.1.3.	Ryzyko spadku cen mieszkań	8
1.1.4.	Ryzyko stóp procentowych	8
1.1.5.	Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji	9
1.1.6.	Ryzyko związane z działaniem Emitenta na rynku Polski Południowo-Zachodniej	9
1.1.7.	Ryzyko zmiany cen nieruchomości	10
1.1.8.	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami dla posiadanego banku ziemi gruntów. 10	
1.1.9.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska	10
1.1.10.	Ryzyko związane z infrastrukturą	11
1.1.11.	Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej	11
1.1.12.	Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych w trakcie realizacji inwestycji.....	11
1.1.13.	Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych	12
1.1.14.	Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidywanymi przy pracy na terenie budowy	12
1.1.15.	Ryzyko związane z kosztami pracy	12
1.1.16.	Ryzyko techniczne	13
1.1.17.	Ryzyko niewypłacalności wykonawcy w trakcie realizacji kontraktu	13
1.1.18.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców	13
1.1.19.	Ryzyko związane z szkodami przekraczającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia	13
1.1.20.	Ryzyko nieukończenia projektów budowlanych	14
1.1.21.	Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania.....	14
1.1.22.	Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych.....	14
1.1.23.	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości	15
1.1.24.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą mieszkań i domów. 15	
1.1.25.	Ryzyko rekompensaty Klientom opóźnienia realizacji inwestycji	15
1.1.26.	Ryzyko zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych.....	15
1.1.27.	Ryzyko zależności od kadry zarządzającej oraz pracowników	16
1.1.28.	Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego	16
1.1.29.	Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi	16
1.1.30.	Ryzyko odpowiedzialności solidarnej za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom.....	17
1.1.31.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych.....	17

W 4

1.1.32.	Ryzyko związane z realizacją projektu obiektu medycznego w Katowicach	17
1.1.33.	Ryzyko związane z możliwością wszczęcia postępowania upadłościowego wobec Emitenta. 18	
1.1.34.	Ryzyko związane z postępowaniem restrukturyzacyjnym wobec Emitenta.....	19
1.1.35.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	19
1.1.36.	Ryzyko związane z postępowaniem restrukturyzacyjnym podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	19
1.1.37.	Ryzyko zmian otoczenia prawnego	20
1.1.38.	Ryzyko związane z wpływem wirusa SARS-CoV-2	20
1.1.39.	Ryzyko generowania przez Emitenta oraz Grupę kapitałową Emitenta ujemnych wyników finansowych na poziomie zysku netto	20
1.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO oraz z obrotem	21
1.2.1.	Ryzyko opóźnienia rozpoczęcia notowania obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu lub nierozpoczęcia ich notowania	21
1.2.2.	Ryzyko kształtowania się kursu rynkowego obligacji oraz płynności.....	21
1.2.3.	Ryzyko związane z wykluczeniem instrumentów finansowych z obrotu w ASO.....	21
1.2.4.	Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi Emitenta w Alternatywnym Systemie Obrotu	23
1.2.5.	Ryzyko związane z możliwością nałożenia kary pieniężnej przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu	23
1.2.6.	Ryzyko związane z możliwością niewywiązywania się Emitenta ze zobowiązań wynikających z emisji Obligacji	23
1.2.7.	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	24
1.2.8.	Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji	24
1.a.	Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli został określony	24
2.	Określenie rodzaju emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	25
3.	Wielkość emisji	25
4.	Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposób jej ustalenia	25
4.a.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie	25
5.	Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych	26
5.1.	Warunki wykupu	26
5.2.	Warunki wypłaty oprocentowania	27
6.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	28
7.	Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonych na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia	31
8.	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	32
8a. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	32
9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	32
10. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot	33
11. Informacje dotyczące emisji obligacji zamiennych na akcje	33
12. Informacje dotyczące emisji obligacji z prawem pierwszeństwa	33
13. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że według niego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty informacyjnej.	33
Emitent oświadcza, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej.	33
D. ZAŁĄCZNIKI	34
Załącznik nr 1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta	34
2.1. Jednolity aktualny tekst Umowy Emitenta	43
2.2. Treść podjętych uchwały Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmian Umowy Spółki nie zarejestrowanych przez sąd	50
Załącznik nr 3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną	51
Załącznik nr 4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych	56
Załącznik nr 5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu Hipoteki	75
Załącznik nr 6. Umowa z Administratorem Hipoteki	91
Załącznik nr 7. Skróty wycen przedmiotu zabezpieczenia	106
Załącznik nr 8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	114

W P

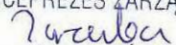
A. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominęto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Zgodnie z par. 18 ust. 18 pkt 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent nie jest zobowiązany do zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą.

PREZES ZARZĄDU

Ewa Foltńska-Dubiel

WICEPREZES ZARZĄDU

Joanna Zaremba-Śmiateńska

Ewa Foltńska - Dubiel - Prezes Zarządu

Joanna Zaremba - Śmiateńska – Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 08 lipca 2020 roku



B. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

nazwa (firma) :	Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.
forma prawna :	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
kraj siedziby :	Polska
siedziba :	Kraków
adres :	ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
telefon :	+48 12 62 32 171
faks :	+48 12 62 32 170
adres poczty elektronicznej :	controlling@geogrupa.pl
adres głównej strony internetowej :	www.geogrupa.pl
identyfikator według właściwej klasyfikacji statyst.:	REGON 350634914
numer według właściwej identyfikacji podatkowej :	NIP 6760103507
numer KRS :	0000036221
Sąd Rejonowy:	Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data rejestracji:	04 września 2001 r.

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody.



C. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi dłużnymi instrumentami finansowymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

1.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta

1.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce

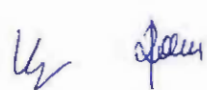
Przychody Emitenta oraz pozostałych Spółek z Grupy Geo realizowane są jedynie na rynku polskim i są zależne od wielu czynników makroekonomicznych charakteryzujących krajową gospodarkę. Każda zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności zmiany odnośnie dynamiki PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, poziomu stóp procentowych i stopy bezrobocia oraz niestabilność polskiej waluty mogą wpływać na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych oraz na osiągnięcie założonych przez niego wyników finansowych.

W celu zwiększenia dostępności mieszkań z segmentu popularnego przy jednoczesnym wsparciu rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce prowadzona jest zmienna polityka tego segmentu gospodarki. Celem tych i innych programów rządowych jest zwiększenie dostępności mieszkań dla osób fizycznych (w szczególności uboższych lub młodszych). Tego typu programy mieszkaniowe mogą wpływać zarówno korzystnie jak i negatywnie na działalność gospodarczą Emitenta. Co więcej charakterystyka i niuanse takich programów mogą ingerować w naturalne siły popytu i podaży na rynku lokalnym. Może mieć to szczególne znaczenie dla dewelopera działającego jedynie w kilku metropoliach Polski. Co więcej programy serwowane przez szeroko rozumiany Rząd Polski cechują się dużą dynamiką zmian, złożonością i często niekonsekwencją (szczególnie w momencie zmian ekip rządzących). Te wszystkie aspekty mogą negatywnie wpłynąć na działalność gospodarczą Emitenta.

1.1.2. Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne



przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych retrospektywnie, a niektóre transakcje przeprowadzane uprzednio, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej i podatkowej kilku podmiotów w zależności od potrzeb.

1.1.3. Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągnięte przez Spółki z Grupy Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność mają ceny sprzedaży oferowanych mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie Kapitałowej nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółki z Grupy Emitenta prowadzą równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółek poziom rentowności. Emitent zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań. Emitent stara się jasno określić długość wykonywania projektu zarządzając tym samym ryzykiem przekroczenia terminów realizacji.

1.1.4. Ryzyko stóp procentowych

Spółka część swojej działalności może finansować przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej lub stopie stałej. Z tego względu Emitent jest wyeksponowany na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych. Przeciwny ruch stóp procentowych w stosunku do oczekiwań Emitenta może prowadzić do zwiększenia kosztów finansowych działalności Spółki.

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży mieszkań sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego jest obecnie jednym z najniższych w historii. W takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem może dawać obecnie rentowność wyższą niż depozyt. Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych może doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na wtórnym rynku mieszkań. Z tego względu wzrost stóp procentowych w Polsce jak i za granicą może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.5. Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Emitent oraz Spółki z Grupy prowadzą swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Emitent dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez stałe poszukiwanie nowych, atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, stały proces akwizycji w tym zakresie, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

1.1.6. Ryzyko związane z działaniem Emitenta na rynku Polski Południowo-Zachodniej

Emitent prowadzi działalność gospodarczą w największych aglomeracjach Polski Południowo-Zachodniej i tym samym jego wyniki i sytuacja finansowa związana jest z sytuacją ekonomiczną tych regionów. Działalność Emitenta koncentruje się w miastach: Krakowie, Wrocławiu, Katowicach i tam też planowane są realizacje najbliższych inwestycji. Emitent nie zamyka się również na inne, atrakcyjne destynacje. Gospodarczy rozwój tych miast w szczególności: poziom dochodów mieszkańców, dostępność miejsc pracy, tworzenie nowych miejsc pracy lub zwolnienia pracowników, rozwój ośrodków naukowych i akademickich czy poziom atrakcyjności turystycznej tych miejscowości wpływają na wyniki Emitenta. Tym samym zatrzymanie rozwoju tych aglomeracji może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Celem zminimalizowania ewentualnego ryzyka Emitent przed każdorazowym rozpoczęciem realizacji inwestycji dokonuje analizy danego rynku uwzględniając sytuację w danym regionie, popyt, konkurencję, koszty wykonawstwa i podejmuje świadomą i popartą ekonomicznie decyzję o rozpoczęciu projektu, bądź przesunięciu realizacji w czasie celem uniknięcia strat.

1.1.7. Ryzyko zmiany cen nieruchomości

Mieszkania oferowane przez Spółkę zlokalizowane są w Krakowie, Wrocławiu oraz Katowicach. Przychody Spółki oraz osiągnięta przez nią marża na sprzedaży zależne są bezpośrednio od poziomu cen mieszkań i domów, a także pośrednio od stawek czynszu w Polsce, a w szczególności w Małopolsce, na Dolnym Śląsku i w województwie śląskim. Są to obszary rynku o możliwości uzyskiwania satysfakcjonujących cen i marż projektów deweloperskich, tym niemniej w przypadku znaczącego spadku cen nieruchomości, Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po korzystnych cenach, a jej majątek rzeczowy i obrotowy nie ulegnie uszczupleniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Wyżej wymienione ryzyko jest w przypadku Emitenta istotnie ograniczone, ponieważ Spółka Geo, Mieszkanie i Dom oraz spółki zależne zachowują odpowiedni margines na ewentualną deprecjację poziomu cen mieszkań na rynku.

1.1.8. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami dla posiadanego banku ziemi gruntów.

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę: takich jak niestabilność gruntu, występowanie wód gruntowych, zanieczyszczenia gleby bądź też znaleziska archeologiczne lub powojenne. W momencie zakupu gruntu prowadzone są również analizy w zakresie możliwości wystąpienia roszczeń reprivatyzacyjnych przez przedwojennych właścicieli nieruchomości (z uwagi na przejmowanie gruntów w Polsce w latach powojennych mienia na rzecz Skarbu Państwa z naruszeniem prawa). Nie można jednak wykluczyć, iż przeciwko Emitentowi nie zostaną w przyszłości wniesione roszczenia reprivatyzacyjne. Ewentualne trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów związanych z nabytą ziemią (w tym również zwiększone wymagania co do konstrukcji obiektów) lub konieczność dochodzenia swoich praw na drodze sądowej mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Wyżej wymienione ryzyko jest również w tym przypadku istotnie ograniczone, ponieważ Spółka Geo, Mieszkanie i Dom oraz spółki zależne prowadzą bardzo szczegółowe analizy: finansowe, prawne i inwestycyjne przed zakupem gruntu. Pozwala to do minimum wyeliminować ryzyko związane z ewentualnymi późniejszymi problemami z nabytymi gruntami.

1.1.9. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska

Użytkownicy gruntów zgodnie z polskim prawem ponoszą odpowiedzialność za niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia znajdujące się na ich terenie. Emitent może być zobligowany do usunięcia zanieczyszczeń na własny rachunek, dokonania rekultywacji terenu lub zapłaty kar administracyjnych. Pomimo dokonywania każdorazowo szczegółowej oceny gruntu z punktu widzenia przepisów o ochronie środowiska nie da się wykluczyć iż spółka nie będzie w przyszłości zobowiązana do zapłat kar, odszkodowań lub też nie będzie zmuszona do poniesienia dodatkowych, nieprzewidzianych wcześniej kosztów związanych z likwidacją zanieczyszczeń oraz

rekultywacją gruntu. Ewentualne kary, opóźnienia w realizacji inwestycji oraz podniesione koszty mogą w przyszłości mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent prowadzi bardzo szczegółowe analizy: finansowe, prawne i inwestycyjne przed zakupem gruntu. Pozwala to do minimum wyeliminować ryzyko związane z ewentualnymi późniejszymi problemami z nabytymi gruntami.

1.1.10. Ryzyko związane z infrastrukturą

Realizacja projektu deweloperskiego nie jest możliwa bez zapewnienia odpowiedniej technicznej infrastruktury takiej jak: media czy drogi dojazdowe. Spółka w każdym przypadku bada prawne i techniczne możliwości dokonania przyłączy i określa jego koszty. Pomimo dołożenia najwyższej staranności nie da się wykluczyć iż Emitent nie uzyska stosownych pozwoleń, uzyskuje je w terminie późniejszym od zakładanego lub będzie zmuszony do poniesienia wyższych niż pierwotnie zakładanych kosztów w związku z budową infrastruktury. Nie da się również wykluczyć, iż organy wydające pozwolenie na realizację inwestycji – mając na uwadze dobro przyszłej społeczności lokalnej – nie będą wymagały od inwestora poniesienia dodatkowych kosztów związanych z infrastrukturą otoczenia, nie przewidzianych pierwotnie w projekcie. Biorąc pod uwagę powyższe proces związany z kształtowaniem właściwej infrastruktury może istotnie wpłynąć na czas trwania inwestycji oraz poziom ponoszonych kosztów co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent prowadzi bardzo szczegółowe analizy: finansowe, prawne i inwestycyjne przed zakupem gruntu. Pozwala to do minimum wyeliminować ryzyko związane z ewentualnymi późniejszymi problemami z nabytymi gruntami.

1.1.11. Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od zastosowanej technologii budowlanej oraz przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych procesu inwestycyjnego. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele technologii o różnych parametrach i ciągle powstają nowe. Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz wpływać niekorzystnie na tempo realizowanych prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów wpływa na ofertę i konkurencyjność Emitenta. Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent przy każdym realizowanym projekcie deweloperskim dochowuje wszelkich starań, aby zminimalizować to ryzyko do minimum poprzez dobór sprawdzonych i renomowanych generalnych wykonawców, uszczegółowienie technologii wykonania robót i wpisanie jej do zakresu umowy z generalnym wykonawcą, szczegółowy nadzór i kontrolę w trakcie realizowania wykonania robót budowlanych.

1.1.12. Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych w trakcie realizacji inwestycji

Na znaczną część prac prowadzonych przez dewelopera wpływ mają warunki atmosferyczne. Pomimo, iż stosowane obecnie technologie budowlane umożliwiają wznoszenie budynków również w niekorzystnych warunkach pogodowych, to jednak wystąpienie skrajnych zjawisk pogodowych takich jak: utrzymywanie się skrajnie niskich temperatur przez dłuższy okres czasu, nadmierne opady czy wichury mogą spowodować istotne opóźnienia w realizacji prac budowlanych. Tym samym niekorzystne warunki atmosferyczne mogą doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji projektów co może niekorzystnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Wyżej wymienione ryzyko jest ograniczane przez emitenta poprzez podpisywanie kontraktów z Generalnym Wykonawcą oraz umów klientami zawierającymi



odpowiedni bufor czasowy na wypadek ewentualnych nieoczekiwanych zdarzeń losowych jak niekorzystne warunki atmosferyczne.

1.1.13. Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Spółka pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Spółka ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie podwykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent przy każdym projekcie deweloperskim zabezpiecza się jednak przed opóźnieniami w zakończeniu robót przez generalnego wykonawcę stosownymi zapisami dotyczącymi kar za przekroczenie terminu zakończenia budowy, stale nadzoruje i kontroluje postęp prac na budowie, minimum raz w tygodniu odbywa narady na budowie z generalnym wykonawcą celem ścisłej współpracy i ustalenia prawidłowego i terminowego przebiegu budowy.

1.1.14. Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidywanymi przy pracy na terenie budowy

Spółka nie ponosi bezpośredniej odpowiedzialności za wypadki przy pracy na placach budowy realizowanych inwestycji. Niemniej jednak wystąpienie takiego zdarzenia u któregoś z podwykonawców robót budowlanych skutkować może istotnym opóźnieniem w realizacji prac, a tym samym powodować wzrost kosztów inwestycji. Tym samym zdarzenia takie mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Celem wyeliminowania tego ryzyka Emitent stale nadzoruje i kontroluje prace na budowie (w tym przestrzeganie zasad BHP), minimum raz w tygodniu odbywa narady na budowie z generalnym wykonawcą celem ścisłej współpracy i ustalenia prawidłowego i zgodnego z przepisami przebiegu budowy.

1.1.15. Ryzyko związane z kosztami pracy

Umowy z wykonawcami precyzują wartość kontraktu nie odnosząc się do stawek należnych pracownikom wykonującym bezpośrednio roboty budowlane. Jednak istotny wzrost kosztów pracy, w tym wzrost narzutów na płace ciężących na pracodawcach (np. poziomu składek na ubezpieczenie społeczne), może spowodować brak możliwości pozyskania wykonawcy po założonej w budżecie projektu cenie, lub też doprowadzić do konieczności renegotjacji już obowiązujących umów w celu kontynuacji prac. Tym samym wzrost kosztów pracy może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent nie prowadzi bezpośrednio prac budowlanych na realizowanych inwestycjach poprzez własnych pracowników co znacząco ogranicza ryzyko związane z wzrostem kosztów pracy.

1.1.16. Ryzyko techniczne

W przypadku istotnego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów wynajmu sprzętu budowlanego firmy budowlane będą zmuszone przerzucić część z kosztów na inwestora. Po stronie firmy budowlanej leży terminowe zabezpieczenie odpowiedniej ilości materiałów budowlanych oraz niezbędnego sprzętu do wykonania prac. Brak odpowiedniej koordynacji prac na budowie może doprowadzić do istotnych opóźnień w realizacji kontraktu a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Sposobem na ograniczenie tego obszaru ryzyka jest ryczałtowe formułowanie wartości kontraktów generalnego wykonawstwa inwestycyjnego oraz cykliczne uczestnictwo przedstawiciela emitenta na radach budowy danej inwestycji w celu kontroli postępu prac i techniki wykonania.

1.1.17. Ryzyko niewypłacalności wykonawcy w trakcie realizacji kontraktu

Emitent w celu jak najlepszego zabezpieczenia swoich interesów dokonuje zapłaty za prowadzone prace budowlane po zakończeniu konkretnego etapu, zdefiniowanego technologicznie oraz ściśle określonego pod względem parametrów finansowych. Z kolei w czasie realizacji kontraktu wykonawca jest zmuszony systematycznie dokonywać zapłaty za dostarczony materiał, wykonane przez firmy zewnętrzne usługi oraz prace zrealizowane przez osoby u niego zatrudnione. Jednym z poważniejszych lecz relatywnie rzadkich zagrożeń prowadzących do konieczności zmiany podwykonawcy jest utrata płynności finansowej przez podwykonawcę. Zdarzenie takie może wpłynąć na jakość i terminowość wykonywanych przez niego prac.

1.1.18. Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców

W ramach podpisanej umowy firmy budowlane realizujące inwestycje udzielają Emitentowi gwarancji dobrego wykonania umowy. Emitent jako zleceniodawca zabezpiecza wykonanie prac w określonym terminie poprzez ujęcie w kontrakcie odpowiednio opisanych i skalibrowanych kar umownych. Pomimo tych zapisów oraz najwyższej staranności przy wyborze wykonawcy robót budowlanych może zdarzyć się, iż w trakcie realizacji inwestycji powstaną z winy firmy budowlanej nieplanowane opóźnienia powodujące w konsekwencji wzrost kosztów. W razie ich faktycznego wystąpienia nie ma pewności, iż podwykonawca będzie mógł zaspokoić roszczenia Emitenta z tytułu kar umownych w związku z nieprawidłową realizacją przez niego kontraktu. Wejście w spór z wykonawcą – szczególnie w przypadku konieczności rozwiązania go na drodze sądowej - może skutkować istotnymi opóźnieniami prac a co za tym idzie powodować wzrost kosztów. Tym samym wadliwe wykonanie kontraktu przez podwykonawcę, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. W celu zniwelowania opisanego wyżej obszaru ryzyka Emitent zatrzymuje kaucje z wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy na wypadek nieuregulowania przez Generalnego Wykonawcę zobowiązań lub niedotrzymania terminów co skutkowałoby wzrostem kosztów.

1.1.19. Ryzyko związane z szkodami przekraczającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

Inwestycje Spółki jak i inne obiekty będące w jej posiadaniu mogą ulec zniszczeniu w wyniku pożaru, zalania lub innych przyczyn powodujących ich fizyczne zniszczenie lub uszkodzenie. Mając to na uwadze wszystkie obiekty będące narażone na takie szkody są ubezpieczone. Za ubezpieczenie budów odpowiedzialność ponoszą generalnie wykonawcy przedsięwzięć inwestycyjnych, a działania w tym zakresie są ściśle kontrolowane przez inwestora Emitenta. Nie można jednak zapewnić, iż wszystkie szkody powstałe w skutek działania czynników zewnętrznych zostaną zrekompensowane w wyniku wypłaty ubezpieczenia. Należy mieć również na uwadze fakt, iż nie wszystkie ryzyka są lub mogą być przedmiotem ubezpieczenia. Dlatego też Spółka

w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wypłatę z ubezpieczenia lub szkody powstałej w sposób działania czynników nieobjętych wypłatą odszkodowania może utracić część swojego majątku, a także może to skutkować odsunięciem w czasie lub utratą części przewidywanych przychodów z tytułu realizacji projektu objętego szkodą. Z tego też względu wystąpienie szkód przekraczających wypłaty ubezpieczeń może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.20. Ryzyko nieukończenia projektów budowlanych

Emitent jest narażony na ryzyko niemożności ukończenia niektórych realizowanych projektów inwestycyjnych lub istotnego przesunięcia momentu zakończenia projektu w czasie, sięgającego więcej niż 30% przewidywanego czasu jego realizacji. Głównymi czynnikami tego obszaru ryzyka są problemy natury wykonawstwa inwestycyjnego, zdarzenia nieprzewidziane związane w realizacją budów oraz problemy natury finansowej po stronie generalnych wykonawców. Emitent prowadzi politykę ostrożnościową w tym zakresie wprowadzając do umów wykonawstwa inwestycyjnego właściwe klauzule oraz poprzez korelację polis ubezpieczeniowych prowadzonych budów zarówno wykupywanych przez generalnego wykonawcę (z możliwością cesji na Inwestora) jak i poprzez własną politykę ubezpieczeniową.

1.1.21. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Spółki, zmniejszanie się popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, osłabienie kursu złotego w porównaniu z walutami takimi jak: frank szwajcarski, euro czy dolar amerykański może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań, gdyż ograniczona zostanie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców do zaciągnięcia kredytów walutowych. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów Spółki do finansowania kredytowego ma również: bezpośrednio i pośrednio - wpływ odpowiednich rekomendacji KNF w przedmiocie aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, procedury i metodologie oceny ryzyka kredytowego, kształtowanie się palety ofertowej banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego. W celu minimalizacji tego ryzyka spółka stara się dywersyfikować swoją ofertę mieszkaniową poprzez posiadanie różnorodnej palety metrażowej i cenowej umożliwiając nabycie mieszkań klientom o różnej pozycji majątkowej.

1.1.22. Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Mogące wystąpić załamanie rynku nieruchomościowego wynikające z współdziałania wielu opisanych powyżej czynników zewnętrznych może mieć wpływ na płynność prowadzonych przez Emitenta inwestycji. W momencie załamania, sprzedaż realizowanych projektów może być trudniejsza albo dokonana po niższych cenach transakcyjnych. Niższe ceny uzyskane w związku z tym załamaniem, mogą przekładać się na zaburzenia harmonogramu wpływów środków finansowych z projektu. Finalnie może to skutkować problemami Spółki w zaspokojeniu odpowiednich wydatków inwestycyjnych tego projektu lub projektów prowadzonych przez Emitenta równolegle.

Emitent stara się minimalizować to ryzyko poprzez prowadzenie kilku projektów jednocześnie. Taka strategia przekłada się na większą płynność całego portfela projektów niż płynność tych samych projektów rozważanych jednostkowo. Dodatkowo Emitent stara się zachowywać odpowiednią marżę na projekcie tak aby w momencie krytycznym, Spółka posiadała naturalną przestrzeń do obniżenia ceny przy zachowaniu rentowności lub generowania mniejszej straty.

W
ah

1.1.23. Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Kluczowym czynnikiem powodzenia sprzedaży produktów danego projektu deweloperskiego jest lokalizacja nieruchomości oraz atrybuty z nią związane. Wprawdzie Emitent podejmując się realizacji danego przedsięwzięcia dokonuje wielostronnej analizy lokalnego rynku nieruchomości, oraz możliwości realizacji inwestycji na danym terenie. Wtedy także Emitent ocenia najbardziej prawdopodobne scenariusze i warianty cenowo - kosztowe uprawdopodobniające szybką i skuteczną sprzedaż realizowanych mieszkań, tym niemniej wykluczyć nie można, iż w kolejnych, nowych projektach, zwłaszcza tych podejmowanych w nowych lokalizacjach poza miastami, w których dotychczas Spółka była obecna (Kraków, Wrocław, aglomeracja śląska) mogą zaistnieć błędy decyzyjne wpływające na czas ekspozycji mieszkań na rynku. Taki obrót sprawy może prowadzić iż moment inkasowania przychodów ze sprzedaży oraz poziom zrealizowanej marży brutto może być inny niż pierwotnie planowano. Podobny skutek może zostać wywołany koniecznością potencjalnych korekt cenowych w trakcie procesu sprzedaży jak i wystąpienia nieprzewidzianych kosztów technicznych w trakcie procesu inwestycyjnego, między innymi również dotyczących koniecznego podwyższenia standardu mieszkań przy jednoczesnym utrzymaniu cen jednostkowych sprzedaży. Nadmienić również należy, iż przeprowadzenie przez rozpoczęciem procesu inwestycyjnego pogłębionych analiz rynkowych oraz weryfikacji atrybutów nieruchomości będzie generować dodatkowe koszty ponoszone we wstępnych fazach projektów.

1.1.24. Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą mieszkań i domów

Sprzedaż mieszkań z mocy prawa objęta jest kilkuletnią rękojmią. W przypadku wystąpienia wad fizycznych dotyczących budynku kupujący ma prawo do żądania obniżenia ceny lub wręcz odstąpienia od umowy. Emitent z tytułu rękojmi jest więc narażony na powstawanie zobowiązań do spełnienia określonych świadczeń, dodatkowych, nieplanowanych kosztów, możliwości powstania sporów czy postępowań sądowych. Ryzyko wystąpienia potencjalnych roszczeń zależy od momentu w którym podpisana jest umowa. Najniższe jest w przypadku przedwstępnych umów sprzedaży podpisywanych w początkowej fazie realizacji inwestycji, natomiast najwyższe przy sprzedaży gotowych, posiadających wszelkie odbiory mieszkań. Powstanie roszczeń na gruncie rękojmi może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.25. Ryzyko rekompensaty Klientom opóźnienia realizacji inwestycji

Większość czynników ryzyka związanych z prowadzoną działalnością operacyjną, opisanych w niniejszym rozdziale, prowadzić może do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich. Opóźnienia prac na budowach i związane z tym opóźnienia w odbiorze budynków nie tylko zwiększają koszty projektów deweloperskich ale także mogą prowadzić do istotnego naruszenia harmonogramów w zakresie odbioru inwestycji w ramach których zostały już podpisane przedwstępne umowy sprzedaży. W pewnych okolicznościach deweloper może zostać zmuszony do zrekompensowania swoim Klientom powstałych opóźnień. Ewentualne rabaty, kary umowne lub inne świadczenia liczone od ceny sprzedaży mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Należy jednak nadmienić, iż Emitent stosuje w umowach z generalnym wykonawcą zapisy nakładające na wykonawcę kary umowne na niezrealizowanie budowy w terminie.

1.1.26. Ryzyko zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Działalność polskich przedsiębiorców musi być prowadzona w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi ochrony konkurencji i konsumentów oraz pomocy publicznej. Organy do spraw

ochrony konkurencji i konsumentów są uprawnione do wydawania decyzji stwierdzających, że dany przedsiębiorca nadużywa swojej pozycji na polskim rynku lub że jest uczestnikiem porozumień, których celem lub skutkiem jest ograniczenie konkurencji na rynku. Organy te są ponadto uprawnione do nałożenia kary pieniężnej oraz nakazania takiemu przedsiębiorcy zaprzestanie działań ograniczających konkurencję. Ponadto, mogą one stwierdzić, że postanowienia umów i regulaminów, a także taryfy i opłaty stosowane przez danego przedsiębiorcę naruszają interesy konsumentów. W takiej sytuacji organy uprawnione mogą nakazać przedsiębiorcy zaprzestanie stosowania określonych taryf, opłat, przepisów wewnętrznych bądź dokonanie zmiany określonych regulaminów i umów, w tym również nałożyć kary pieniężne. W ostatnim okresie występowały na rynku przypadki uznawania przez sądy powszechne roszczeń klientów firm deweloperskich o stwierdzenie, iż dane zapisy umów sprzedaży mieszkań są niedozwolone lub uchylają zasadom równości stron i zasadom współżycia społecznego. Emitent ogranicza ryzyko w tym zakresie poprzez stosowanie się do zaleceń organów odpowiednich dla spraw ochrony konkurencji i konsumentów lub im równoważnych.

1.1.27. Ryzyko zależności od kadry zarządzającej oraz pracowników

Działalność Spółki zależna jest bezpośrednio od osób nią zarządzających. Zgodnie z umową spółki oraz odpisem z KRS Spółka reprezentowana jest na zewnątrz przez osoby wskazane w tych aktach. Wiedza, doświadczenie i umiejętności osób kluczowych dla Spółki są unikalne i trudne do zastąpienia. W związku z tym ryzyko odejścia najwyższej kadry kierowniczej może wiązać się z uszczerbkiem dla działalności Spółki. Niekorzystnie na działalności Spółki może się odbić także utrata kluczowych pracowników pełniących stanowiska kierownicze. Może ona doprowadzić do pewnych zakłóceń w działalności operacyjnej spółki. Spółka jak każdy inny pracodawca ponosi również ryzyko nielejalności swoich pracowników oraz ryzyko defraudacji przez nich środków pieniężnych. Wszystkie opisane powyżej czynniki związane z personalnym obszarem zarządzania działalnością Emitenta stanowią zagrożenia mogące negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Spółka ograniczyła znacznie wyżej wymienione ryzyko poprzez ustanowienie prokurentów i funkcjonujący system pisemnych pełnomocnictw stosownych dla każdej z grup pracowników.

1.1.28. Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Działalność operacyjna Spółki jest w ograniczony sposób uzależniona od systemów informatycznych. Pomimo przyjętych zabezpieczeń nie można jednak całkowicie wykluczyć, że możliwa awaria sprzętu komputerowego, systemu przekazywania danych czy programów komputerowych związanych z ich przetwarzaniem nie doprowadzi do zakłóceń w pracy spółki, lub nie narazi jej na dodatkowe koszty. Niemniej jednak Emitent na bazie systemów informatycznych prowadzi ewidencję księgową, sprzedażową oraz biznesową, z tego względu przyjął wewnętrzną politykę bezpieczeństwa oraz systematycznie tworzy kopie bezpieczeństwa w celu łatwego odtworzenia istotnych z punktu widzenia działalności przedsiębiorstwa danych.

1.1.29. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Spółka zawiera transakcje z podmiotami powiązanymi z nią kapitałowo na zasadach rynkowych. Transakcje takie przyczyniają się do efektywnego prowadzenia działalności gospodarczej, właściwej identyfikacji nakładów na poszczególne rodzaje działalności oraz prowadzi do dywersyfikacji ryzyka działalności. Niemniej jednak transakcje z podmiotami powiązanymi, ceny i warunki transakcji, mogą być narażone na dodatkowe ryzyko ich zakwestionowania przez organy podatkowe. Ewentualne kwestionowanie przez organy podatkowe transakcji z podmiotami powiązanymi, ich

W H

warunków cenowych, terminów płatności, klauzul umownych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

1.1.30. Ryzyko odpowiedzialności solidarnej za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom

Wprowadzone do Kodeksu cywilnego przepisy umożliwiające podwykonawcy dochodzenie wynagrodzenia solidarnie od inwestora i generalnego wykonawcy miały rozwiązać jeden z najważniejszych problemów praktyki budowlanej: niewypłacalność podmiotów zatrudniających podwykonawców. Miały one zapobiegać nieregulowaniu przez wykonawców inwestycji zapłaty za prace wykonane przez podwykonawców, zwłaszcza będących małymi i średnimi firmami. W uproszczeniu można powiedzieć, że dzięki tym przepisom przedsiębiorca będący generalnym wykonawcą, zawierając umowę z podwykonawcą, ponosi wraz z inwestorem solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Sytuacje takie generują potencjalne ryzyko Emitenta związane z koniecznością partycypacji w zobowiązaniach generalnego wykonawcy wobec podwykonawców, aczkolwiek stosowane rozwiązania umowne i ochrona ubezpieczeniowa zabezpieczają Spółkę w zdecydowanej większości przypadków przed powstaniem bezpośredniego ryzyka konieczności zagwarantowania środków płynnych za zapłatę tego rodzaju nieplanowanych zobowiązań. Spółka ograniczyła wyżej wymienione ryzyko poprzez niezwykle wnikliwe analizowanie zapisów w umowach, które generalni wykonawcy zawierają ze swoimi podwykonawcami. Spółka wprowadziła dodatkowo taki system płatności dla generalnych wykonawców, w których płatność dla nich jest uzależniona od ich terminowego rozliczania ze zgłoszonymi podwykonawcami (każdorazowo następuje weryfikacja pisemnych oświadczeń od zgłoszonych podwykonawców o niezaleganiu z płatnościami).

1.1.31. Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Emitent może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

1.1.32. Ryzyko związane z realizacją projektu obiektu medycznego w Katowicach

Dla obiektu (budynku szpitala) obecnie rewidowane są opcje strategiczne w związku z brakiem osiągnięcia pierwotnych celów ekonomicznych założonych przez Emitenta. Istnieje kilka wariantów dalszej działalności Grupy Emitenta w tym segmencie jego ekspozycji biznesowej. Spółka rozpatruje dwa warianty postępowania dotyczące obiektu w Katowicach:

1. sprzedaż budynku i sprzętu,

2. wynajem budynku i sprzętu,

Ponadto złożono wniosek o ogłoszenie upadłości Geo Medical sp. z o.o., która była operatorem szpitala w Katowicach. Przyczyną decyzji o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości było nieosiągnięcie założonych celów biznesowych: tj. niskie przychody z działalności operacyjnej nie pokrywające kosztów działalności. Do takiej sytuacji przyczyniły się następujące czynniki:

– przyjęcie ustawy o sieci szpitali (która zamknęła Geo Medical sp. z o.o. drogę do sieci placówek kontraktowanych przez NFZ na zasadzie ryczałtu, w praktyce uniemożliwiając pacjentom korzystanie z usług nowych szpitali w ramach publicznego systemu służby zdrowia) - sparaliżowanie działalności Spółki przez Inwestorów posiadających w niej 50% udziałów.

W związku z tym, że Geo Medical sp. z o.o. nie jest właścicielem obiektu szpitalnego, a jedynie korzysta z budynku i sprzętu, które należą do CMC Geo Projekt 2 sp. z o.o. sp. kom., zarówno budynek, jak i sprzęt nie mogą być przedmiotem roszczeń wierzycieli Geo Medical sp. z o.o.

Wszystkie pożyczki udzielone przez Emitenta Geo Medical sp. z o.o. zostały przekonwertowane na udziały w Geo Medical sp. z o.o. Jednocześnie Emitent dokonał odpisu aktualizacyjnego obejmujące wszystkie udziały Geo Medical sp. z o.o.

1.1.33. Ryzyko związane z możliwością wszczęcia postępowania upadłościowego wobec Emitenta.

Emitent zwraca uwagę, że jednym z możliwych zabezpieczeń jest ustanowienie w miejsce Hipoteki Pierwotnej, o której mowa w pkt 6 niniejszej Noty Informacyjnej zamiennej hipoteki na nieruchomości należącej do Emitenta (Hipoteki Docelowej w rozumieniu w/w pkt 6) .

W przypadku ustanowienia powyższej i ogłoszenia upadłości Emitenta w sytuacji, w której roszczenia z obligacji zabezpieczone będą Hipoteką Docelową na nieruchomości należącej do Emitenta, zastosowanie będą miały przepisy Tytułu IV Części Trzeciej ustawy prawo upadłościowe. W takiej sytuacji przedmiot zabezpieczenia praw z obligacji tworzy osobną masę upadłości, z której zaspokajane są prawa Obligatariuszy. W opisywanym wypadku prawa i obowiązki obligatariuszy w postępowaniu upadłościowym wykonuje Administrator Hipoteki.

W sytuacji ustanowienia przez Emitenta hipoteki na nieruchomości należącej do Emitenta, Inwestor winien rozważyć ryzyko wynikające z treści art. 127 i 130 ustawy prawo upadłościowe. W szczególności zwrócić należy uwagę na możliwość uznania za bezskuteczne wobec masy upadłości dokonanie zabezpieczenia (ustanowienie hipoteki) w ciągu 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości (art. 127 § 3 prawa upadłościowego). W przypadku ustanowienia hipoteki na majątku upadłego, za którą to czynność upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub świadczenie niewspółmiernie niskie – czynność taka może być uznana za bezskuteczną przez sędziego komisarza, jeśli była dokonana w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o upadłość (art. 130 § 1 prawa upadłościowego).

W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta w sytuacji, w której hipoteka ustanowiona jest lub będzie na nieruchomości nienależącej do Emitenta, wskazane wyżej przepisy prawa upadłościowego nie będą miały zastosowania i realizacja praw z obligacji odbywać się będzie z majątku Emitenta przy zastosowaniu ogólnych przepisów o postępowaniu upadłościowym. Nie wyłącza to możliwości zaspokojenia praw Obligatariuszy z hipoteki ustanowionej na nieruchomości podmiotu trzeciego.

W każdym z opisywanych przypadków istnieje możliwość, że roszczenia obligatariuszy nie zostaną zaspokojone w części lub w całości, co Inwestor powinien wziąć pod rozwagę.

1.1.34. Ryzyko związane z postępowaniem restrukturyzacyjnym wobec Emitenta.

W przypadku otwarcia wobec Emitenta postępowania opisanego w ustawie prawo restrukturyzacyjne w sytuacji, w której ustanowiona jest hipoteka na nieruchomości należącej do Emitenta, na mocy art. 151 ust. 2 ustawy prawo restrukturyzacyjne wierzytelności obligatariuszy będą wyłączone z układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia. Prawa i obowiązki obligatariuszy w postępowaniu restrukturyzacyjnym wykonuje Administrator Hipoteki.

W przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta w sytuacji, w której hipoteka ustanowiona będzie na nieruchomości nienależącej do Emitenta, zastosowanie będą miały przepisy Tytułu IV Działu II ustawy prawo restrukturyzacyjne. W opisywanym przypadku prawa i obowiązki Obligatariuszy w postępowaniu restrukturyzacyjnym wykonuje ustanowiony przez sąd kurator obligatariuszy. Nie wyłącza to możliwości zaspokojenia praw obligatariuszy z hipoteki ustanowionej na nieruchomości podmiotu trzeciego.

W każdym z opisywanych przypadków istnieje możliwość, że roszczenia Obligatariuszy nie zostaną zaspokojone w części lub w całości, co Inwestor powinien wziąć pod rozwagę.

1.1.35. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym podmiotu udzielającego zabezpieczenia.

W przypadku ogłoszenia upadłości podmiotu, na którego nieruchomości ustanowiono hipotekę na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy, zarówno w przypadku Hipoteki Pierwotnej jak i Hipoteki Docelowej, Inwestor winien rozważyć ryzyko wynikające z treści art. 127 i 130 ustawy prawo upadłościowe. W szczególności zwrócić należy uwagę na możliwość uznania za bezskuteczne wobec masy upadłości dokonanie zabezpieczenia (ustanowienie hipoteki) w ciągu 6 miesięcy przed dniem ogłoszenia upadłości (art. 127 prawa upadłościowego). W przypadku ustanowienia hipoteki na majątku upadłego, za którą to czynność upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub świadczenie niewspółmiernie niskie – czynność taka może być uznana za bezskuteczną przez sędziego komisarza jeśli była dokonana w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o upadłość.

W każdym z opisywanych przypadków istnieje możliwość, że roszczenia Obligatariuszy nie zostaną zaspokojone w części lub w całości, co Inwestor powinien wziąć pod rozwagę.

Opisywane przypadki nie wyłączają możliwości zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z majątku Emitenta.

1.1.36. Ryzyko związane z postępowaniem restrukturyzacyjnym podmiotu udzielającego zabezpieczenia.

W przypadku otwarcia postępowania opisanego w ustawie prawo restrukturyzacyjne wobec podmiotu trzeciego udzielającego zabezpieczenia hipoteką, na mocy art. 151 ust. 2 ustawy prawo restrukturyzacyjne wierzytelności Obligatariuszy będą wyłączone z układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia. W opisywanej sytuacji wierzycielem w stosunku do podmiotu udzielającego zabezpieczenia jest wyłącznie Administrator Hipoteki.

Opisywany przypadek nie wyłącza możliwości zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z majątku Emitenta.

W opisywanym przypadku istnieje możliwość, że roszczenia Obligatariuszy nie zostaną zaspokojone w części lub w całości, co Inwestor powinien wziąć pod rozwagę.

1.1.37. Ryzyko zmian otoczenia prawnego

Regulacje prawne wpływające na działalność mogą być przedmiotem zmian legislacyjnych. Istotne ryzyko dla dynamiki i rozwoju działalności Emitenta mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje, w szczególności w zakresie prawa podatkowego, prawa handlowego, prawa prowadzenia działalności gospodarczej, uregulowań dotyczących przepisów prawa pracy lub przepisów dotyczących rynku kapitałowego. Każda zmiana przepisów może powodować negatywne skutki dla działalności Emitenta, w tym ograniczenie dynamiki działań oraz pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta. W szczególności na działalność Emitenta może rzutować zmiana ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Projekt wprowadza dodatkowe mechanizmy, które mają chronić i wzmocnić pozycję konsumentów, w tym utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, do którego składki odprowadzaliby deweloperzy. Celem ograniczenia ryzyka zmian otoczenia prawnego Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

1.1.38. Ryzyko związane z wpływem wirusa SARS-CoV-2

Rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 oraz ogłoszenie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe i działalność operacyjną Emitenta. Utrzymywanie się obecnej sytuacji może spowodować znaczące opóźnienia w realizacji prac budowlanych, zmniejszanie się popytu na mieszkania oraz spadek cen na rynku nieruchomości. Ponadto konsekwencją wyżej wymienionego ryzyka, może być utrudniony dostęp do finansowania nowych inwestycji przez instytucje bankowe. Wspomniane wyżej czynniki, mogą spowodować pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta. Celem ograniczenia ryzyka Zarząd Emitenta prowadzi intensywne działania dostosowawcze do nowego otoczenia makroekonomicznego, aby mieć możliwość szybkiego dostosowania się do ewentualnych zmian na rynku.

1.1.39. Ryzyko generowania przez Emitenta oraz Grupę kapitałową Emitenta ujemnych wyników finansowych na poziomie zysku netto

Działalność operacyjna Emitenta i Grupy kapitałowej Emitenta cechuje się wysoką cyklicznością przychodów. Emitent oraz spółki zależne od Emitenta wchodzące w skład Grupy kapitałowej Emitenta prowadzą projekty deweloperskie, które są na różnym etapie realizacji. Przychody ze sprzedaży nieruchomości rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę własności nieruchomości, co ma okresowo wpływ na wyniki Emitenta i Grupy kapitałowej Emitenta.

Ponadto Emitent i spółki zależne od emitenta posiadają nieruchomości gruntowe, których wartość uzależniona jest od szeregu czynników zewnętrznych. W związku z powyższym w sytuacji zmiany wartości godziwej ww. nieruchomości mogą wystąpić zyski lub straty spowodowane zmianą wartości godziwej tych aktywów. Wspomniane zmiany ujmowane są w wyniku w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych w okresie, w którym wystąpiła aktualizacja wartości godziwej.

Z wyżej wymienionych przyczyn istnieje ryzyko, że Emitent i Grupa Emitenta będą generowały okresowo stratę spowodowaną brakiem przekazania inwestycji nabywcy. Taka sytuacja miała miejsce w ramach wyników zaprezentowanych przez Emitenta w sprawozdaniu finansowym za rok 2019 rok oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej Emitenta za rok 2019 (w roku 2019 Emitent osiągnął stratę netto na poziomie 13.447.072,81 zł, natomiast skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Emitenta w roku 2019 wykazało stratę na poziomie

23.561.639,91 zł). Emitent oraz podmioty wchodzące w skład Grupy kapitałowej Emitenta starają się minimalizować to ryzyko poprzez prowadzenie kilku projektów w różnych odstępach czasu tak, aby finalizacja inwestycji odbywała się cyklicznie co będzie miało wpływ na osiągnięte wyniki, w tym w szczególności zysk netto.

1.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO oraz z obrotem

1.2.1. Ryzyko opóźnienia rozpoczęcia notowania obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu lub nierozpoczęcia ich notowania

Zgodnie z § 7 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu rozpoczęcie notowania instrumentów finansowych w ASO następuje na wniosek ich emitenta o wyznaczenie pierwszego dnia notowania. Emitent złoży stosowny wniosek oraz dopełni wszystkich obowiązków. Jednakże - na podstawie § 7 ust. 6 Regulaminu ASO - Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może uzależnić rozpoczęcie notowań od przedstawienia przez Emitenta dodatkowych informacji, oświadczeń lub dokumentów. W związku z powyższym istnieje więc ryzyko opóźnienia rozpoczęcia notowania Obligacji w ASO lub - w przypadku niemożliwości przedstawienia żądanych informacji - nierozpoczęcia ich notowania.

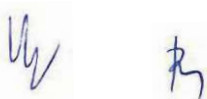
1.2.2. Ryzyko kształtowania się kursu rynkowego obligacji oraz płynności

Nabywca Obligacji powinien zdawać sobie sprawę, iż po wprowadzeniu instrumentów dłużnych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, kurs Obligacji zależy od kształtowania się popytu i podaży, które są wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na te zachowania wpływ mają różne czynniki, w tym 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 nabycia 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.

1.2.3. Ryzyko związane z wykluczeniem instrumentów finansowych z obrotu w ASO

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe:

- (i) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- (iv) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że



jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania

Wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu może nastąpić - na podstawie § 12 ust. 1 Regulaminu ASO również:

- (i) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- (ii) jeżeli Organizator ASO uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- (iii) jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu,
- (iv) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,
- (v) 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.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, Organizator ASO może zawiesić na dowolny okres obrót tymi instrumentami (§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO).

Ponadto, na podstawie art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, organizator ASO - na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego - wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Art. 78 ust. 4 stanowi, że na żądanie KNF organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez nią instrumenty finansowe, w przypadku, gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym systemie lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Dodatkowo, zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o obrocie organizator ASO może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W przypadku naruszeń przepisów Rozporządzenia MAR, określających obowiązki emitentów w zakresie:

- (i) identyfikacji, dokumentowania i przekazywania do publicznej wiadomości informacji poufnych,
- (ii) prowadzenia list osób posiadających dostęp do informacji poufnych,

- (iii) prowadzenia list członków organów Spółki i osób z nimi blisko związanych oraz powiadamiania o dokonywaniu przez te osoby transakcji instrumentami finansowymi Spółki.

KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku wykluczenia Obligacji Emitenta z obrotu w ASO, inwestorzy muszą liczyć się z utratą płynności przez te papiery wartościowe oraz spadkiem ich wartości rynkowej.

1.2.4. Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi Emitenta w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z §11 ust. 1 Regulaminu ASO, jego organizator może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem innych przepisów niniejszego Regulaminu ASO GPW:

- (i) na wniosek Emitenta;
- (ii) jeżeli uzna, że wymaga bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników,
- (iii) jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w par. 11 ust. 1 pkt 2) lub 3).

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie stanowi, że w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu w ASO albo naruszenia interesów inwestorów, Organizator ASO - na żądanie KNF - zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

W przypadku zawieszenia obrotu Obligacjami Emitenta w ASO, Inwestorzy muszą liczyć się z drastycznym zmniejszeniem ich płynności oraz spadkiem ich wartości rynkowej.

1.2.5. Ryzyko związane z możliwością nałożenia kary pieniężnej przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu

Na podstawie § 17c Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu może nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w Alternatywnym Systemie Obrotu albo nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Regulaminie ASO, a w szczególności obowiązki określone w § 15a i 15 b lub § 17 – 17b Regulaminu ASO.

1.2.6. Ryzyko związane z możliwością niewywiązywania się Emitenta ze zobowiązań wynikających z emisji Obligacji

W *7*

Emitent zwraca uwagę inwestorom na istniejące ryzyko związane z możliwością niewywiązywania się Spółki z jej zobowiązań wynikających z emisji Obligacji, obejmujące w szczególności: wystąpienie określonych w Warunkach Emisji Obligacji przypadków naruszenia, nieterminową płatność odsetek, niedochowanie terminu wykupu, czy - w sytuacjach skrajnych - niezapłacenie odsetek i niewykupienie Obligacji. Emitent dołoży należytej staranności aby zawsze terminowo i w pełni realizować swoje zobowiązania z Obligacji. Pomimo tego nie można całkowicie wykluczyć istnienia wskazanego powyżej ryzyka.

1.2.7. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

W okresie od dnia wyemitowania obligacji do dnia sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Emitent terminowo i w całości reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Ponadto zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej iloczynowi wartości nominalnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty Odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

1.2.8. Ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji

Łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia, zgodnie z wyceną przeprowadzoną przez uprawniony podmiot i Warunkami Emisji wynosi co najmniej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Należy jednak mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niższa, niż wskazana w wycenie. Istnieje więc ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości. Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu hipoteki dokonywane są na określoną datę i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego wartość rynkowa przedmiotu hipoteki ulegnie obniżeniu.

1.a. Cel emisji dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli został określony

Zgodnie z pkt 9 Warunków Emisji celem emisji Obligacji Serii M było pozyskanie środków przeznaczonych na finansowanie bieżącej działalności Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta.

Środki z emisji w wysokości 418 tys. zł zostały przeznaczone na zaliczkę na zakup gruntu w Katowicach. Podpisana została również umowa przedwstępna - warunkowa, która prowadzić będzie do zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Pozostała kwota pozyskana z emisji Obligacji Serii M zostanie przeznaczona na finalizację wyżej wymienionego zakupu po spełnieniu warunków umowy oraz na uruchomienie budowy na zakupionym gruncie.

Cześć środków została przekazana na wypłatę wynagrodzenia dla Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z tytułu doradztwa i oferowania Obligacji.

2. Określenie rodzaju emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje Serii M zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z ofertą publiczną lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych (dalej: „Rozporządzenie Prospektowe”), w oparciu o art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego i art. 7 ust. 9 Ustawy o ofercie publicznej, gdzie nie wiąże się obowiązek udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego o którym mowa w art. 41 Ustawy o ofercie publicznej, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub sprzedającego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej, niż 1.000.000,00 EUR i mniej niż 2.500.000,00 EUR, i wraz z wpływami, które emitent lub sprzedający zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 (dwunastu) miesięcy nie będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR i będą mniejsze niż 2.500.000,00 EUR.

Memorandum Informacyjne Obligacji serii M zostało udostępnione do wiadomości publicznej w dniu 05 września 2019 roku.

3. Wielkość emisji


Wyemitowano 5.934 (słownie: pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery) obligacji na okaziciela Serii M, o łącznej wartości nominalnej 5.934.000,00 (słownie: pięć milionów dziewięćset trzydzieści cztery tysiące) złotych.

4. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna Obligacji Serii M wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc złotych). W ofercie publicznej objęto Obligacje po Cenie Emisyjnej równej wartości nominalnej.

4.a. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

- 1) Data rozpoczęcia subskrypcji: **05 września 2019 r.** data zakończenia subskrypcji: **21 października 2019 r.**

- 2) Data przydziału instrumentów finansowych: **22 października 2019 r.**
- 3) Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją: **10.000**
- 4) Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy: **nie było podziału na transze, stopa redukcji wyniosła 0,00%.**
- 5) Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: **5.934**
- 6) Cena, po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: **1.000,00 zł**
- 7) Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją w poszczególnych transzach: **109, nie było podziału na transze.**
- 8) Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji w poszczególnych transzach: **109, nie było podziału na transze.**
- 9) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta): **nie dotyczy, w ofercie nie brali udziału subemitenci**
- 10) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji: **294.860,00 zł** ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty:
 - a) przygotowania i przeprowadzenia oferty: **277.360,00 zł**
 - b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie: **0,00 zł**
 - c) sporządzenia noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: **17.500,00 zł**
 - d) promocji oferty: **0,00 zł**
 - wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta - **koszty emisji Obligacji zaliczono do kosztów finansowych Emitenta.**

5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

5.1. Warunki wykupu

Wykup Obligacji nastąpi w dniu 30 września 2022 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 11-12 Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 6 ppkt 2 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (Załącznik nr 4 Noty Informacyjnej).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 5.1.1. oraz 5.1.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, na których zapisane będą Obligacje.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia z tytułu wykupu Obligacji będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem tego 6 (szóstego) Dnia Roboczego przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Wykupione Obligacje podlegać będą umorzeniu.

5.1.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 11 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (Załącznik nr 4 Noty Informacyjnej).

Do dnia złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji Serii M do obrotu w ASO wystąpiły 2 (dwa) przypadki naruszenia opisane w pkt 11 ppkt p) oraz q) Warunków Emisji, które zostały usunięte do dnia złożenia niniejszej Noty Informacyjnej.

Do dnia złożenia niniejszej Noty Informacyjnej żaden z Obligatariuszy nie wystąpił z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 11 Warunków Emisji.

5.1.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji przy czym dzień przedterminowego wykupu może przypadać jedynie w ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego, tj. dzień wypłaty Odsetek. Dni te zostały określone w punkcie 6 Warunków Emisji Obligacji Serii M. Jeżeli dzień wcześniejszego wykupu (będący jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego) przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy.

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M, Obligatariuszom zostaną wypłacone Odsetki naliczone do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem). Dodatkowo Obligatariuszowi Serii M przysługiwać będzie świadczenie pieniężne w wysokości 0,25% wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M.

W przypadku przedterminowego wykupu Emitent zwróci się do Organizatora ASO o zawieszenie obrotu Obligacjami w związku z przedterminowym wykupem. Przedterminowy wykup oraz zawieszenie obrotu Obligacjami zostanie dokonane na zasadach określonych w § 123 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

5.2. Warunki wypłaty oprocentowania

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z pkt 6 Warunków Emisji zamieszczonymi w załączniku nr 4 niniejszej Noty Informacyjnej.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 4,30 p. p. (cztery i trzy dziesiąte) w skali roku.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-

miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 \text{ [zł]}$$

gdzie:

O - odsetki od obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy)

r - Stopa Procentowa Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1	22 października 2019	31 grudnia 2019	19 grudnia 2019	71
2	01 stycznia 2020	31 marca 2020	23 marca 2020	91
3	01 kwietnia 2020	30 czerwca 2020	22 czerwca 2020	91
4	01 lipca 2020	30 września 2020	22 września 2020	92
5	01 października 2020	31 grudnia 2020	22 grudnia 2020	92
6	01 stycznia 2021	31 marca 2021	23 marca 2021	90
7	01 kwietnia 2021	30 czerwca 2021	22 czerwca 2021	91
8	01 lipca 2021	30 września 2021	22 września 2021	92
9	01 października 2021	31 grudnia 2021	23 grudnia 2021	92
10	01 stycznia 2022	31 marca 2022	23 marca 2022	90
11	01 kwietnia 2022	30 czerwca 2022	22 czerwca 2022	91
12	01 lipca 2022	30 września 2022	22 września 2022	92

6. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej hipoteka na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji Serii M została ustanowiona i obejmuje:

- hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 8.901.000,00 (słownie: osiem milionów dziewięćset jeden tysięcy) złotych ustanowioną przez Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294726) na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomości 1 („Hipoteka” lub „Hipoteka Pierwotna”), przy czym:

W

R

- a. Hipoteki mogą także być ustanowione na innych nieruchomościach (Hipoteki Docelowe), tj. na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i Nieruchomości 6. Hipoteka Pierwotna lub Hipoteka Docelowa może zostać wykreślona, jeżeli zostanie ustanowiona Hipoteka Docelowa (po raz pierwszy lub kolejny) na nieruchomościach o łącznej wartości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (Podmiana Hipoteki).
- b. Podmiana Hipoteki może być jednokrotna lub wielokrotna;
- c. skróty wycen Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i Nieruchomości 6 stanowią Załącznik nr 7 do Noty Informacyjnej;
- d. w dniu 11 grudnia 2019 roku właściciel Nieruchomości 1, złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 1;
- e. wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, każdy z dłużników hipotecznych złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie danej Hipoteki z danej Nieruchomości, a w przypadku Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 września 2023 r.
- f. Hipotekom przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo.
- g. na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego lub Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie nieruchomości spod obciążenia Hipoteką Pierwotną lub Hipoteką Docelową w celu umożliwienia dokonania Podmiany Hipoteki, pod warunkiem, że wartość nieruchomości objętych ustanawianą na tę okoliczność Hipoteką Docelową oraz wartość Hipotek Docelowych nie będzie mniejsza niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- h. Podmiana Hipoteki nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji i nie wymaga uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- i. wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, Tomasza Kłohesa, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skróty wycen Nieruchomości stanowią załącznik nr 7 Noty Informacyjnej.
- j. w dniu 31 sierpnia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla Hipotek funkcję administratora hipotek stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
- k. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- l. zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba

że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w pkt.

m. Hipoteka Pierwotna obejmuje poniżej wskazaną Nieruchomość:

Nazwa	Localizacja	Właściciel / użytkownik nieruchomości	Nr działki	Numer Katastru	Wycena (zł)	Status
Hipoteka Pierwotna						
Nieruchomość 1	Kraków, Pękowicka	ul. Property Profit sp. z o.o. (KRS 0000294726)	180/2	KR1P/00346155/3	15.913.339	Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Hipoteka została wpisana
			183/5			
			185/5	KR1P/00454557/1		
			181/5	KR1P/00251075/5		
			182/6			

n. Hipoteka Docelowa obejmuje poniżej wskazane Nieruchomości:

Nazwa	Localizacja	Właściciel / użytkownik nieruchomości	Nr działki	Numer Katastru	Wycena (zł)	Status
Hipoteka Docelowa						
Nieruchomość 2	Zelków, gmina Zabierzów	Emitent	454/2	KR2K/00024130/1	4.384.000	Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Hipoteka nie została wpisana
			454/5			
			454/6			
			454/7	KR2K/00024319/0		
			454/8			
			454/9			
			451/3			
			451/4	KR2K/00044372/5		
Nieruchomość 3	Katowice, ul. Ceglana	CMC Geo Medical sp. z o.o. sp.k. (KRS 0000428520)	108/29	KA1K/00124297/5	13.277.000	Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Hipoteka nie została wpisana
			108/27	KA1K/00135982/4		
Nieruchomość 4	Kraków, ul. Pękowicka	Emitent	129	KR1P/00090613/2	21.538.000	Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Hipoteka nie została wpisana
			301	KR1P/00362387/6		
			300	KR1P/00269389/8		
		Property Profit sp. z o.o. (KRS 0000294726)	197	KR1P/00196463/8		
			195/1	KR1P/00246204/1		
			201	KR1P/00080426/1		
			304/1	KR1P/00081443/3		
			304/2	KR1P/00293223/4		
		Budland sp. z o.o. (KRS0000294823)	196	KR1P/00095601/0		
			189	KR1P/00393279/2		
			179			
			180/1	KR1P/00393282/6		
Nieruchomość 5	Kraków, ul. Głowackiego	GEO Developer sp. z o.o. (KRS 0000047879)	47	KR1P/00335652/7	5.335.000	Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Hipoteka
			48	KR1P/00344315/9		
			49	KR1P/00344319/7		
			50	KR1P/00328968/3		

Nieruchomość 6	Kraków, Czyżyny	Emitent	157/45	KR1P/00269773/7	4.959.000	nie została wpisana
			157/90			Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Hipoteka nie została wpisana
			157/122			
			157/123			
			157/130			
			157/128			
		GEO Invest S.A. (KRS 0000099382)	157/125	KR1P/00268362/6		

Oświadczenia o poddaniu się egzekucji wraz z aktem ustanowienia hipoteki, stanowią Załącznik nr 5 do Noty Informacyjnej.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów.

W dniu 31 sierpnia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	MFTRUST sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	+48 22 411 11 00
e-mail:	office@mrowiecfialek.com
Numer KRS:	0000579064
REGON:	362668000
NIP:	7010510433

7. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonych na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta (w ujęciu jednostkowym) na dzień 30 czerwca 2019r. wyniosła 80.098.402,50 zł, w tym:

rezerwy na zobowiązania: 9.560.612,00 zł,

zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 21.367.807,29 zł,

zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 49.169.983,21 zł,

zobowiązania przeterminowane: brak.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta (w ujęciu skonsolidowanym) na dzień 30 czerwca 2019 r. wyniosła 73.065.566,47 zł, w tym:

rezerwy na zobowiązania: 10.541.374,00 zł,

zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 35.679.510,38 zł,

zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 26.844.682,09 zł,

zobowiązania przeterminowane: brak.

Perspektywa zmiany tych zobowiązań do chwili pełnego umorzenia oferowanych Obligacji

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta oraz Grupy Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta oraz Grupy Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta oraz Grupy Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta oraz Grupy Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

8. 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

Przedsięwzięcie nie zostało określone.

8a. Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Rating nie był przyznany.

9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Warunki Emisji Obligacji Serii M nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

10. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot

Na zabezpieczenie Obligacji Serii M ustanowiono hipotekę. - zgodnie z opisem w pkt 6. powyżej. Skróty wycen nieruchomości (wyciągi z operatu szacunkowego) są zamieszczone w Załączniku nr 7 do Noty Informacyjnej.

Wycena przedmiotów Hipoteki została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, Tomasza Klohesa ul. Walerego Sławka 16/6, 30-653 Kraków, tel.: +48 12 359 87 22, fax: +48 12 359 87 22.

Rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, który posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

11. Informacje dotyczące emisji obligacji zamiennych na akcje

Obligacje Serii M nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

12. Informacje dotyczące emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Obligacje Serii M nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

13. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że według niego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty informacyjnej.

Emitent oświadcza, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej.

D. ZAŁĄCZNIKI**Załącznik nr 1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta**

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada (moż. dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci).

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.07.2020 godz. 13:29:48

Numer KRS: 0000036221

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	04.09.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	67	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/15515/20/195	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy [prawnej]	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 350634914, NIP: 6760103507
3.Firma, pod którą spółka działa	GEO, MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 4934 SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA - ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat M. KRAKÓW, gmina M. KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. GŁOWACKIEGO, nr 10, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-085, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.GEOGRUPA.PL

Rubryka 3 - Oddziały		
1	1.Firma oddziału	GEO, MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ODDZIAŁ WE WRÓCLAWIU
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat GRODZKI, gmina WRÓCLAW, miejsc. WRÓCLAW
	3.Adres	ul. AL. MARCINA KROMERA, nr 51a, lok. ---, miejsc. WRÓCLAW, kod 51-163, poczta WRÓCLAW,

		kraj POLSKA
2	1.Firma oddziału	GEO,MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,ODDZIAŁ W KATOWICACH
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat KATOWICE, gmina KATOWICE, miejsc. KATOWICE
	3.Adres	ul. ROLNA, nr 17b, lok. 2, miejsc. KATOWICE, kod 40-555, poczta KATOWICE, kraj POLSKA

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	- AKT NOTARIALNY Z DN. 06.11.1992 R., REP. A NR 7511/92, KANCELARIA NOTARIALNA ANDRZEJ URBANIK, KRAKÓW UL. FLORIAŃSKA 19, NOTARIUSZ ANDRZEJ URBANIK. - AKT NOTARIALNY Z DN. 27.07.2001 R., REP. A NR 10580/2001, KANCELARIA NOTARIALNA MARIA KWIECIŃSKA - STYBEL, KRAKÓW UL. KRÓLEWSKA 7, NOTARIUSZ MARIA KWIECIŃSKA - STYBEL - ZMIANA: PKT III, WYKRĘŚLONO: PKT XVI, XVII, XVIII
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 12.03.2002 ROKU, REP. A NR 2238/2002 ASESOR NOTARIALNY WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, ZASTĘPCA NOTARIUSZA KATARZYNY GRUSZCZYŃSKIEJ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIANA DOT. PUNKTU XV. DOTYCHCZASOWA TREŚĆ PUNKTU XV OTRZYMUJE OZNACZENIE "UST. 1", PO CZYM ZOSTAJE DODANY UST. 2 W TYMŻE PKT. XV.
	3	20.12.2002 R., REP. A NR 11429/2002, NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE - USTĘP VII, X, XIV, XV PKT. 2 - ZMIANA, - USTĘP XIX - SKRĘŚLA SIĘ, - USTĘP XXI, XXIII, XXV - ZMIANA, - USTĘP XXVII, XXVIII, XXIX, XXXI - ZMIANA
	4	- 01.09.2003 R. - NOTARIUSZ WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, UL. KARMELICKA 29, 31-131 KRAKÓW, REP. A NR 10794/2003, ZMIANA: PKT XVIII ZDANIE DRUGIE UMOWY SPÓŁKI
	5	23.11.2004 REP.A NR 14980/2004, KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE PRZY UL.KARMELICKIEJ 29 -NOWY TEKST UMOWY SPÓŁKI
	6	14.03.2008 R. - NOT. WOJCIECH GRUSZCZYŃSKI, KANCELARIA NOT. W KRAKOWIE, UL. KARMELICKA 68, REP. A NR 5063/2008 - ZMIANA § 3 UMOWY;
	7	18.01.2013 R. REP. A NR 544/2013, NOTARIUSZ MARIA KWIECIŃSKA-STYBEL, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE - DODANO § 9A, ZMIENIONO § 11 I § 16
	8	07.07.2015 R. - NOT. ANNA OBLER, KANCELARIA NOT. W KRAKOWIE, REP. A NR 5553/2015 - ZMIANA: § 3, § 16 UST.2
	9	10.01.2017, REPERTORIUM A 181/2017, NOTARIUSZ MARIA KWIECIŃSKA-STYBEL, KANCELARIA NOTARIALNA MARIA KWIECIŃSKA-STYBEL - NOTARIUSZ, ANNA OBLER - NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA, 30-040 KRAKÓW UL. KRÓLEWSKA 7 - ZMIENIONO: § 13, § 16 UST. 2; DODANO: § 16, § 17; ZMIENIONO NUMERACJĘ §§ 16-24
	10	27.03.2018R., REP. A NR 603/2018 NOTARIUSZ DANUTA TELECKA-HARTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH ZMIENIONO § 18 UST. 2 PKT 2
	11	27.05.2020R., REP. A NR 10087/2020 NOTARIUSZ WOJCIECH ZARZYCKI, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE ZMIANA § 3 UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczanego do ogłoszeń spółki	-----

3. Wspólnik może mieć:	WIEKSZĄ 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	"GEO DEVELOPER" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	001332402
	4. Numer KRS	0000047879
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	3000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 150 000 ZŁ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	ZAREMBA ŚMIETAŃSKI
	2. Imiona	ADAM PIOTR
	3. Numer PESEL/REGON	54062004711
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	3393 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 169.650 Zł
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	327 050,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	SPÓŁKĘ REPREZENTUJE: 1. W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO - PREZES ZARZĄDU 2. W PRZYPADKU ZARZĄDU DWUOSOBOWEGO - PREZES ZARZĄDU WRAZ Z WICEPREZESEM ZARZĄDU LUB DWOMA PROKURENTAMI LUB WICEPREZES WRAZ Z DWOMA PROKURENTAMI, 3. W PRZYPADKU ZARZĄDU CZTEROOSOBOWEGO - TRZECH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	FOLTAŃSKA DUBIEL
	2.Imiona	EWĄ MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	76091406885
	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	ZAREMBA ŚMIETAŃSKA
	2.Imiona	JOANNA
	3.Numer PESEL/REGON	88100302028
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1. Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL
	2	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL
	3	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	BRODA
	2.Imiona	JOLANTA EDYTA
	3.Numer PESEL	69040703607
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA - TRZECH PROKURENTÓW DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE
2	1.Nazwisko	SOWICKI
	2.Imiona	SLAWOMIR MIECZYSLAW
	3.Numer PESEL	73031500971
	4.Rodzaj prokury	PROKURATURA ŁĄCZNA - ŁĄCZNIE Z DWOMA INNYMI PROKURENTAMI SPÓŁKI

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot prowadzącej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	3	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANE
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	68, 31, Z, POŚRĘDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	7	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	8	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	9	93, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ROZRYWKOWA I REKREACYJNA

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	03.10.2002	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	27.10.2003	01.01.2002R.-31.12.2002R.
	3	17.08.2004	01.01.2003-31.12.2003
	4	25.11.2005	01.01.2004 R.- 31.12.2004 R.
	5	28.11.2006	01.01.2005-31.12.2005
	6	03.11.2007	01.01.2006-31.12.2006
	7	11.03.2009	01.01.2007-31.12.2007
	8	09.12.2010	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	09.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	23.09.2011	01.01.2010-31.12.2010
	11	08.02.2013	01.01.2011-31.12.2011
	12	20.02.2014	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	13	15.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

W 8

	14	29.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	22.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	18.12.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	19.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	17.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	18.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	12.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002R-31.12.2002R
	3	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	*****	01.01.2005-31.12.2005
	5	*****	01.01.2006-31.12.2006
	6	*****	01.01.2007-31.12.2007
	7	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	*****	01.01.2010-31.12.2010
	10	*****	01.01.2011-31.12.2011
	11	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002R-31.12.2002R
	3	*****	01.01.2003-31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 R- 31.12.2004 R.
	5	*****	01.01.2005-31.12.2005
	6	*****	01.01.2006-31.12.2006
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	*****	01.01.2010-31.12.2010
	11	*****	01.01.2011-31.12.2011
	12	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001 - 31.12.2001
	2	*****	01.01.2002R-31.12.2002R




3	*****	01.01.2003-31.12.2003
4	*****	01.01.2004 R.- 31.12.2004 R.
5	*****	01.01.2005-31.12.2005
6	*****	01.01.2006-31.12.2006
7	*****	01.01.2007-31.12.2007
8	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
10	*****	01.01.2010-31.12.2010
11	*****	01.01.2011-31.12.2011
12	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
19	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
20	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	08.02.2013	01.01.2011-31.12.2011
	2	20.02.2014	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	05.09.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	29.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	22.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	18.12.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	12.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	17.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011-31.12.2011
	2	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011-31.12.2011
	2	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

W 2

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2011-31.12.2011
	2	*****	01.01.2012 DO 31.12.2012
	3	*****	01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	01.01.2018 DO 31.12.2018

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 finansowe
31.12.2001

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
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 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.07.2020

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

W *Q*

Załącznik nr 2. Ujednolicony aktualny tekst Umowy Emitenta oraz treść podjętych uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian Umowy Spółki nie zarejestrowanych przez sąd

2.1. Jednolity aktualny tekst Umowy Emitenta

TEKST JEDNOLITY
UMOWY SPÓŁKI
„Geo, Mieszkanie i Dom” Sp. z o.o.

uwzględniający zmiany Umowy Spółki do dnia 27.03.2018 r.,
w tym wprowadzone przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z 27.03.2018 r. i objęte uchwałami
zaprotokołowanymi w niniejszym akcie notarialnym sporządzonym przez Notariusza Danutę Telecką –
Hartowicz, prowadzącą Kancelarię w Katowicach przy ulicy Warszawskiej 10,

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 1

Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą
„Geo, Mieszkanie i Dom” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. ---

§ 2

Siedzibą Spółki jest Kraków. -----

§ 3⁽²⁾

Przedmiotem działalności Spółki będzie działalność w zakresie: -----

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z), -----
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z), -----
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z), -----
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z), -----
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (43.39.Z), -----
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (43.99.Z), -----
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z), -----
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z), -----
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (68.31.Z), -----
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z). -----

§ 4

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranica. -----

§ 5

Spółka może prowadzić terytorialne i rzeczowo zorganizowane filie oraz tworzyć i prowadzić zakłady na pełnym rozrachunku gospodarczym, względnie przystępować do innych jednostek gospodarczych, w tym także do innych spółek i uczestniczyć w działalności gospodarczej jednostek krajowych i zagranicznych. -----

§ 6

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 7⁽³⁾

Kapitał zakładowy spółki wynosi 327.050 zł (trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćdziesiąt złotych) i dzieli się na 6.541 (sześć tysięcy pięćset czterdzieści jeden) udziałów o równowartości 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. -----

LW R

§ 8⁽³⁾

Wspólnicy obejmują w Spółce: -----

- 1) Adam Zaremba – Śmietański – 3.536 (trzy tysiące pięćset trzydzieści sześć) udziałów po 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości 176.800 (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset) złotych, -----
- 2) „Geo Developer” sp. z o.o. – 3.000 (trzy tysiące) udziałów po 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych, -----
- 3) Regionalne Konsorcjum Budowlane sp. z o.o. – 5 (pięć) udziałów po 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości 250 (dwieście pięćdziesiąt) złotych. -----

§ 9

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 300.000.000 (trzysta milionów) złotych, zarówno poprzez wniesienie aportów, jak i poprzez wpłaty gotówkowe, dokonane w terminie do dnia 31.12.2024 r. nie jest zmianą umowy Spółki wymagającą formy aktu notarialnego i następuje w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 9a⁽⁴⁾

Wspólnicy na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników zobowiązani są do wniesienia dopłat w wysokości nie przekraczającej 500 (pięćset) złotych na jeden udział. -----

Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. Zwrot dopłat może nastąpić po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia o zamierzonym zwrocie w piśmie przeznaczonym do ogłoszeń Spółki. -----

Zwrot powinien być dokonany równomiernie wszystkim Wspólnikom. -----

Zwróconych dopłat nie uwzględnia się przy żądaniu nowych dopłat. -----

§ 10

1. Udziały są zbywalne po uprzednim zgłoszeniu do Zarządu Spółki zamiaru ich zbycia oraz wyrażeniu zgody na ich zbycie przez uchwałę Zgromadzenia Wspólników. ---
2. Po zgłoszeniu przez jednego ze Wspólników zamiaru zbycia udziałów Zarząd zwołuje w ciągu miesiąca Zgromadzenie Wspólników. Zgromadzenie Wspólników może odmówić zgody na zbycie udziału, jak również ustalić termin przed upływem którego zbycie nie może być dokonane. Termin ten nie może być dłuższy niż 180 dni. -----
3. Sprzedaż udziałów powinna być dokonana w ciągu 40 dni od upływu terminu wyznaczonego przez Zgromadzenie Wspólników. Po upływie powyższego terminu ważność zgody Zgromadzenia Wspólników na zbycie udziałów wygasa. -----
4. W przypadku podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia odmawiającej zgody na zbycie udziałów stosuje się odpowiednie postanowienia *Kodeksu spółek handlowych*.
5. Wstąpienie do Spółki spadkobierców na miejsce zmarłego Wspólnika nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 11⁽⁵⁾

1. Udziały Wspólników mogą być umarżane. -----
2. Umorzenie udziałów może być dobrowolne (za zgodą Wspólnika), przymusowe (bez zgody Wspólnika) lub automatyczne (bez zgody Wspólnika). -----
3. Udziały mogą być umorzone za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziałów przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Zgoda Wspólnika musi być wyrażona na piśmie, nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia, w którym wspólnik został zawiadomiony przez Spółkę o planowanym umorzeniu. Zawiadomienie Wspólnika następuje listem poleconym. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić Wspólnika o planowanym umorzeniu nie później niż na jeden

miesiąc przed terminem Zgromadzenia Wspólników na którym ma być podjęta uchwała w przedmiocie umorzenia. -----

4. Umorzenie dohrowolne może nastąpić za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia.

5. Umorzenie przymusowe lub automatyczne następuje za wynagrodzeniem, które nie może być niższe od wartości przypadających na udziały aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między Wspólników. -----

6. Zgromadzenie Wspólników może podjąć uchwałę o przymusowym umorzeniu udziałów, bezwzględną większością głosów w razie wystąpienia chociażby jednej z poniższych przesłanek:

6.1. nabycie przez Wspólnika bez zgody Zgromadzenia Wspólników jakichkolwiek udziałów lub akcji spółki, której przedmiot działania jest konkurencyjny wobec Spółki, -----

6.2. rozwiązanie bez wypowiedzenia z winy Wspólnika stosunku pracy lub rozwiązanie z zawinionych przez Wspólnika przyczyn innej umowy łączącej Wspólnika ze Spółką, na podstawie której Wspólnik świadczy wykonuje czynności na rzecz Spółki, -----

6.3. wyrządzenia przez Wspólnika Spółce szkody, której wartość przekracza kwotę 500.000 zł (pięćset tysięcy złotych) stwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądu; -----

6.5. popełnienie przez Wspólnika przestępstwa na szkodę Spółki stwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądu. -----

7. Uchwała Zgromadzenia Wspólników o umorzeniu udziałów powinna określać podstawę prawną umorzenia oraz wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzone udziały. W przypadku umorzenia przymusowego uchwała powinna zawierać również uzasadnienie.-----

8. Wypłata wynagrodzenia za przymusowo umorzone udziały następuje jednorazowo lub w nie więcej niż w czterech ratach. Wypłata wynagrodzenia musi nastąpić nie później niż w terminie jednego roku od dnia podjęcia uchwały w przedmiocie umorzenia. -----

9. Udziały ulegają umorzeniu bez powzięcia uchwały Zgromadzenia Wspólników (umorzenie automatyczne) w razie ziszczenia się chociażby jednego z poniższych zdarzeń: -----

9.1. śmierci Wspólnika, gdy jego spadkobiercy nie zgłoszą się do Spółki w ciągu 60 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Wspólniku lub sporządzenia notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia, przy czym w takim wypadku umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z upływem 60 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Wspólniku lub sporządzenia notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia; -----

9.2. nabycia przez osobę trzecią udziałów w Spółce zbytych przez Wspólnika bez zgody Zgromadzenia Wspólników, przy czym w takim wypadku umorzeniu podlegają nabyte przez osobę trzecią udziały; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z chwilą nabycia udziałów; -----

9.3. brak zgody Wspólnika na podwyższenie kapitału zakładowego w przypadku, gdy za podwyższeniem kapitału zakładowego oddano co najmniej minimalną liczbę głosów wymaganą do podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego – tj. głosowanie przez Wspólnika przeciwko podjęciu uchwały o podwyższeniu kapitału lub wstrzymanie się w głosowaniu nad taką uchwałą lub nieobecność na Zgromadzeniu Wspólników, o którym Wspólnik został zawiadomiony, a porządek ohrad wskazany w zawiadomieniu obejmował głosowanie nad uchwałą w sprawie podwyższenia kapitału, przy czym w takim wypadku

W *R*

umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z chwilą zamknięcia obrad Zgromadzenia Wspólników; -----

9.4. nieuiszczenie przez Wspólnika dopłaty w wysokości i terminie określonym w uchwale Zgromadzenia Wspólników podjętej głosami Wspólników reprezentujący co najmniej $\frac{3}{4}$ kapitału zakładowego, przy czym w takim wypadku umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z upływem terminu wniesienia dopłat określonego w uchwale Zgromadzenia Wspólników; -----

9.5. brak zgody Wspólnika będącego osobą fizyczną na powołanie go do Zarządu Spółki, przy czym w takim wypadku umorzenie dotyczy wszystkich udziałów posiadanych przez Wspólnika; w razie umorzenia udziałów z czystego zysku umorzenie następuje z dniem złożenia przez Wspólnika oświadczenia o niewyrażeniu zgody na powołanie go do Zarządu Spółki, zaś w przypadku braku oświadczenia umorzenie następuje z upływem wyznaczonego przez Zarząd Wspólnikowi terminu do złożenia oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na powołanie go do Zarządu Spółki. W przypadku umorzenia automatycznego poprzez obniżenie kapitału zakładowego uchwałą o obniżeniu kapitału zakładowego podejmuje Zarząd Spółki niezwłocznie po zajściu zdarzeń, o których mowa w pkt 9.1-9.5 powyżej. W takim wypadku uchwała Zarządu Spółki o umorzeniu udziałów powinna określać podstawę prawną umorzenia oraz wysokość wynagrodzenia przysługującego Wspólnikowi za umorzone udziały, a także uzasadnienie. -----

10. Wypłata wynagrodzenia za automatycznie umorzone udziały następuje jednorazowo lub w nie więcej niż w czterech ratach. Wypłata wynagrodzenia musi nastąpić nie później niż w terminie jednego roku od chwili umorzenia (zajścia zdarzenia, o którym mowa w ustępie 9 tego paragrafu lub podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie automatycznego umorzenia udziałów). -----

11. W razie umorzenia wymagającego obniżenia kapitału zakładowego, umorzenie następuje z chwilą obniżenia kapitału zakładowego. -----

§ 12

1. Czystym zyskiem Spółki rozporządza dowolnie Zgromadzenie Wspólników, które uchwałą ustala każdorazowo podział i zasady podziału zysku, w tym również wypłatę dywidendy i jej wysokość. -----

2. Uchwała, o podziale zysku powinna być podjęta do sześciu miesięcy, licząc od końca roku obrotowego. -----

3. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

§ 13^(a)

Władzami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki.

§ 14

1. Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do powzięcia uchwał, jeżeli są na nim obecni Wspólnicy, których udziały wynoszą przynajmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego. - -----

2. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów i są prawomocne jeżeli głosowali na nim Wspólnicy, których suma udziałów w kapitale zakładowym wynosi przynajmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent), poza wyjątkami w których *Kodeks spółek handlowych* i niniejsza umowa przewiduje kwalifikowaną większość głosów. -----

3. Na Zgromadzeniu Wspólników jednemu udziałowi odpowiada jeden głos. -----

§ 15

Poza sprawami wskazanymi w *Kodeksie spółek handlowych* uchwał Zgromadzenia Wspólników wymagają następujące sprawy:-----

1. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy,-----
2. Podział zysku i pokrycie strat,-----
3. Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,-----
4. Udzielanie absolutorium Zarządowi z wykonania obowiązków,-----
5. Zgoda na zbycie udziałów,-----
6. Podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,-----
7. Zmiany umowy Spółki,-----
8. Tworzenie i likwidacja funduszy oraz określenie ich przeznaczenia,-----
9. Zbywanie i wydzierżawianie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim ograniczonych praw rzeczowych,-----
10. Nabycie i zbycie nieruchomości z wyłączeniem zbycia lokali stanowiących odrębną własność wraz z udziałami w gruncie lub prawie wieczystego użytkowania związanym z tym lokalem,-----
11. Rozwiązanie i likwidacja Spółki,-----
12. Wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,-----
13. Połączenie Spółek,-----
14. Rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Zarząd.-----

§ 16^(a)

1. Rada nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----
2. Rada Nadzorcza jest trzyosobowa, a w jej skład wchodzi między innymi Przewodniczący Rady Nadzorczej.-----
3. Radę Nadzorczą powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników.-----
4. Kadencja każdego członka Rady Nadzorczej wynosi 5 lat.-----
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.-----

§ 17^(a)

1. Zarząd jest obowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej w następujących sprawach:-----
 - nabycie lub zbycie nieruchomości, jeśli wartość transakcji przekracza kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych), za wyjątkiem przeniesienia własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wraz ze związanymi z nimi prawami w inwestycjach realizowanych przez Spółkę,-----
 - ustalanie w ramach umów o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami wysokości wynagrodzenia, szczegółowego zakresu prac i technologii realizacji prac,-----
 - udzielanie pożyczek, dokonywania darowizn lub dokonywanie innych czynności o podobnych skutkach - na rzecz osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej niepowiązanych kapitałowo lub osobowo ze Spółką oraz osób fizycznych,-----
 - wybór biegłego rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego Spółki,-----
 - zatwierdzanie wewnętrznych budżetów Spółki, tj. budżetu działów administracji i HR oddziałów w Krakowie, Katowicach i Wrocławiu oraz działów controllingu, nieruchomości, projektów, księgowości i marketingu; budżetu wynagrodzeń - które to budżety Zarząd jest obowiązany przedstawić Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,-----
 - udzielenie prokury.-----

§ 18⁽⁵⁾⁽⁶⁾⁽⁸⁾⁽⁹⁾

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz. -----
2. Zarząd Spółki może być jednoosobowy, dwuosobowy lub czterosobowy. Liczbę członków Zarządu określa Zgromadzenie Wspólników. -----
W przypadku Zarządu dwuosobowego w jego skład wchodzi Prezes Zarządu oraz Wiceprezes Zarządu, a w przypadku Zarządu czterosobowego w jego skład wchodzi czterech Członków Zarządu (w tym Prezes Zarządu). -----
Spółkę reprezentuje: -----
 - 1) w przypadku zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu, -----
 - 2) w przypadku zarządu dwuosobowego – Prezes Zarządu wraz z Wiceprezesem Zarządu lub dwoma prokurentami lub Wiceprezes wraz z dwoma prokurentami -----,
 - 3) w przypadku zarządu czterosobowego – trzech Członków Zarządu działających łącznie. -----
3. Wszyscy członkowie Zarządu powoływani są na czas nieoznaczony. -----
4. Każdy z członków Zarządu może być w każdej chwili odwołany z ważnych powodów w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----
5. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą odwołania, rezygnacji lub śmierci. Postanowienia art. 202 § 1 i § 2 Kodeksu spółek handlowych nie mają zastosowania. ----

§ 19⁽⁸⁾

1. Zarząd jest zobowiązany zarządzać majątkiem Spółki i jej sprawami oraz spełniać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym przy przestrzeganiu powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz przestrzeganiu postanowień niniejszej umowy i uchwał ważnie podjętych przez Zgromadzenie Wspólników. -----
2. Do zakresu działania Zarządu należą wszystkie sprawy Spółki niezastrzczone dla Zgromadzenia Wspólników. -----
3. Zarząd wykonuje swoje uprawnienia i obowiązki w sposób i na zasadach określonych przepisami Kodeksu spółek handlowych i postanowieniami umowy Spółki. -----

§ 20⁽⁸⁾

Za należyte prowadzenie księgowości Spółki odpowiedzialność ponosi Zarząd. -----

§ 21⁽⁸⁾

Zarząd Spółki każdorazowo w terminie czterech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządza i udostępnia Wspólnikom bilans na ostatni dzień roku obrotowego, rachunek zysków i strat za rok ubiegły oraz pisemne sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy. -----

§ 22⁽⁸⁾

Powołuje się w Spółce fundusze: zakładowy, zapasowy i rezerwowy. -----

§ 23⁽⁸⁾

Członkowie Zarządu Spółki mogą pełnić funkcje Członków Zarządu w Spółkach prowadzących działalność konkurencyjną w stosunku do niniejszej Spółki, a także prowadzić taką działalność osobiście. -----

§ 24⁽⁸⁾

1. Rozwiązanie Spółki następuje poza przypadkami wskazanymi w Kodeksie spółek handlowych na mocy uchwały Wspólników. -----

W

R

2. W czasie likwidacji Spółka prowadzi działalność gospodarczą chyba, że co innego wynika z uchwały Zgromadzenia Wspólników lub orzeczenia Sądu. -----
3. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między Wspólników proporcjonalnie do wartości ich udziałów i dokonanych dopłat. -----

§ 25⁽⁸⁾

1. Wspólnik, który oświadczył gotowość dalszego prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej Spółki ma prawo pierwszeństwa zakupu środków, zapasów i nieruchomości likwidowanej Spółki z wolnej ręki po cenie ustalonej w oparciu o aktualną cenę rynkową, pomniejszonej o amortyzację, przy czym tak ustalonej ceny Wspólnik nie wpłaca, a jest ona potrącona z należnej mu kwoty polikwidacyjnej. -----
2. Jeżeli należna Wspólnikowi kwota polikwidacyjna nie pokrywa ceny, Wspólnik jest obowiązany do jej uzupełnienia w terminie miesiąca od wezwania go przez likwidatora Spółki. -----
3. Jeżeli więcej niż jeden Wspólnik wyraża zamiar dalszego prowadzenia dotychczasowej działalności Spółki, postanowienia ust. 1 dotyczą tych Wspólników proporcjonalnie do ich udziału w kapitale zakładowym Spółki. -----

§ 26⁽⁸⁾

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz inne akty prawne obowiązujące spółki prawa handlowego. ----

Kraków, dnia 28.03.2018

Zarząd Spółki:

Prezes Zarządu
Ewa Foltuńska-Dubiel

Wiceprezes
Maciej Komsta

¹ nowy tekst Umowy Spółki w treści wynikającej ze zmiany Umowy Spółki objętej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 23.11.2004 r. (akt notarialny Rep. A nr 14.980/2004)

² § 3 w brzmieniu wynikającym ze zmiany Umowy Spółki objętej Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 07.07.2015 r. (akt notarialny Rep. A nr 5553/2015), poprzednio zmieniony Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 14.03.2008 r. (akt notarialny Rep. A nr 5.063/2008) -- z przedmiotu działalności Spółki wykreślono „działalność w zakresie architektury i inżynierii”

³ wskazane w § 7 i § 8 wysokość kapitału zakładowego, liczba i wartość udziałów objętych przez wspólników uwzględniają zmianę danych wynikającą z Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydanego dnia 29.10.2008r. do sygn. KR.XI NS-REJ.KRS/008032/08/357 a następnie wynikające z podwyższenia kapitału zakładowego z 31.03.2009 r. niebędącego zmianą Umowy Spółki (§ 9 Umowy Spółki); aktualne brzemienie firmy wspólnika „Geo” sp. z o.o. - „Geo Developer” sp. z o.o.

⁴ § 9a dodany uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18.01.2013 r.

⁵ § 11, § 16 i § 17 w brzmieniu wynikającym ze zmian Umowy Spółki objętych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 18.01.2013 r. (akt notarialny Rep. A nr 544/2013)

⁶ § 16 ust. 2 w brzmieniu wynikającym ze zmiany Umowy Spółki objętej Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 07.07.2015 r. (akt notarialny Rep. A nr 5553/2015)

⁷ liczba udziałów Wspólnika po zbyciu 143 udziałów w dniu 9.12.2013 r. - udziały te zostały następnie automatycznie umorzone z czystego zysku (bez obniżania kapitału zakładowego) na podstawie § 11 ust. 9 pkt 9.5 Umowy Spółki.

⁸ zmieniono § 13, dotychczasowe § 16 - 24 otrzymują numery odpowiednio § 18 - 26, dodano § 16 i § 17, zmieniono § 18 ust. 2

⁹ zmieniono § 18 ust. 2 pkt 2 w brzmieniu wynikającym ze zmian Umowy Spółki objętych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 27.03.2018 r. (akt notarialny Rep. A nr 603/2018).

W *A*

2.2. Treść podjętych uchwały Zgromadzenia Wspólników w sprawie zmian Umowy Spółki nie zarejestrowanych przez sąd

Do dnia złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji Serii M do obrotu w ASO nie były podejmowane żadne uchwały w sprawie zmian Umowy Spółki, które nie byłyby zarejestrowane przez sąd.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Załącznik nr 3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

Podstawą emisji Obligacji Serii M jest Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M zmieniona Uchwałą Zarządu Emitenta Nr 01/09/2019 z dnia 27 września 2019 roku oraz Uchwała nr 01/08/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji. Treść Uchwał jest następująca:

Uchwała nr 01/08/2019
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie
z dnia 31 sierpnia 2019 r.
w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji

Z uwagi na emisję 10 000 (słownie: dziesięciu tysięcy) obligacji serii M („Obligacje”) do kwoty 10 000 000 zł (słownie: dziesięciu milionów złotych) przez spółkę Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie („Spółka”), stosownie do art. 230 kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwala, co następuje:

§1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na emisję Obligacji serii M.

§2


Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu tajnym, oddano 6 393 ważnych głosów co stanowi 100% kapitału zakładowego Spółki, w tym 6 393 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” oraz 0 głosów wstrzymujących się.

Ad 5.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący zamknął obrady Zgromadzenia.

Protokół podpisano:


Joanna Zaremba-Śmietanińska
Przewodniczący Zgromadzenia


Beata Zaremba-Śmietanińska
Protokolant

Uchwała nr 02/08/2019

Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

z dnia 31 sierpnia 2019 r.

w sprawie emisji obligacji serii M

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia wyemitować obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zabezpieczonymi, nieposiadającymi formy dokumentu.
2. Oferta Obligacji obejmować będzie nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych.
3. Emisja Obligacji dojdzie do skutku pod warunkiem przydzielenia co najmniej 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej co najmniej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych.
4. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 4,30 %.
5. Odsetki od Obligacji będą płatne w okresach 3 (słownie: trzy) miesięcznych.
6. Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą hipoteki na nieruchomościach, których właścicielem jest Spółka lub spółki z grupy kapitałowej Spółki, ustanowione na zasadach określonych w „Warunki emisji obligacji serii M Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
7. Emisja Obligacji nastąpi na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 i w oparciu o art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z ofertą publiczną lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych oraz w oparciu o art. 7 ust. 9 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
8. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. stosownie do art. 8 Ustawy o Obligacjach („Depozyt KDPW”). Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji.
9. Dniem emisji Obligacji jest dzień, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w Depozycie KDPW.
10. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 30 września 2022 r.

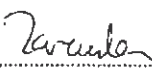
11. Cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (Jeden tysiąc) złotych.
12. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
13. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków przeznaczonych na finansowanie bieżącej działalności Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta.
14. Emitent podejmie działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku Catalyst.

§ 2.

Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały stanowią „Warunki emisji obligacji serii M Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.”

§ 3.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.


.....
Joanna Zaremba-Śmietarska - Wiceprezes Zarządu


.....
Ewa Foltarńska - DąbIEL - Prezes Zarządu

Integralną częścią Uchwały 02/08/2019 są Warunki emisji Obligacji zaprezentowane w pkt 4 poniżej.

Uchwała nr 02/08/2019 została następnie zmieniona Uchwałą Nr 01/09/2019 Zarządu Spółki z dnia 27 września 2019 roku. Treść uchwały zmieniającej jest następująca:

Uchwała nr 01/09/2019

Zarządu Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

z dnia 27 września 2019 roku

zmieniająca Uchwałę Zarządu Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z dnia 31 sierpnia 2019 w sprawie emisji obligacji Serii M

§ 1.

1. W Załączniku do uchwały w sprawie emisji obligacji Serii M, w pkt 4 słowa:

„Uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta Nr 01/08/2019 z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii oraz Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii M.”

zastępuje się treścią:

„Uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta Nr 01/08/2019 z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii oraz Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M zmieniona Uchwałą Nr 01/09/2019 z dnia 27 września 2019 roku. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii M.”

2. W Załączniku do uchwały w sprawie emisji obligacji Serii M, w pkt 6 ust.1 zmienia się fragment:

Było:

„Emitent będzie zatem świadczył Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za okres od dnia Przydziału Obligacji Serii M do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 września 2022 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu Przydziału Obligacji (łącznie z tym dniem), tj. 1 października 2019 r. i kończy się 31 grudnia 2019 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1	01 października 2019	31 grudnia 2019	19 grudnia 2019	92
2	01 stycznia 2020	31 marca 2020	23 marca 2020	91
3	01 kwietnia 2020	30 czerwca 2020	22 czerwca 2020	91
4	01 lipca 2020	30 września 2020	22 września 2020	92
5	01 października 2020	31 grudnia 2020	22 grudnia 2020	92
6	01 stycznia 2021	31 marca 2021	23 marca 2021	90
7	01 kwietnia 2021	30 czerwca 2021	22 czerwca 2021	91
8	01 lipca 2021	30 września 2021	22 września 2021	92
9	01 października 2021	31 grudnia 2021	23 grudnia 2021	92
10	01 stycznia 2022	31 marca 2022	23 marca 2022	90
11	01 kwietnia 2022	30 czerwca 2022	22 czerwca 2022	91
12	01 lipca 2022	30 września 2022	22 września 2022	92

Jest:

„Emitent będzie zatem świadczył Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za okres od dnia Przydziału Obligacji Serii M do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 września 2022 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu Przydziału Obligacji (łącznie z tym dniem), tj. 22 października 2019 r. i kończy się 31 grudnia 2019 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).”

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1	22 października 2019	31 grudnia 2019	19 grudnia 2019	71
2	01 stycznia 2020	31 marca 2020	23 marca 2020	91
3	01 kwietnia 2020	30 czerwca 2020	22 czerwca 2020	91
4	01 lipca 2020	30 września 2020	22 września 2020	92
5	01 października 2020	31 grudnia 2020	22 grudnia 2020	92
6	01 stycznia 2021	31 marca 2021	23 marca 2021	90
7	01 kwietnia 2021	30 czerwca 2021	22 czerwca 2021	91
8	01 lipca 2021	30 września 2021	22 września 2021	92
9	01 października 2021	31 grudnia 2021	23 grudnia 2021	92
10	01 stycznia 2022	31 marca 2022	23 marca 2022	90
11	01 kwietnia 2022	30 czerwca 2022	22 czerwca 2022	91
12	01 lipca 2022	30 września 2022	22 września 2022	92

Inwestor, który dokonał zapisu i opłacił Obligacje do dnia publikacji aneksu nr 2 do memorandum informacyjnego tj. do 30 września 2019 roku (włącznie) otrzyma dodatkowe świadczenie pieniężne równe Odsetkom od Obligacji liczone od dnia, w którym pierwotnie miał zostać dokonany Przydział Obligacji tj. 01 października 2019 roku (włącznie) do dnia 21 października 2019 roku (włącznie).

§ 2.

Pozostała treść załącznika do uchwały w sprawie emisji obligacji pozostaje niezmieniona.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEPREZES ZARZĄDU

Maciej Borkowski

PREZES ZARZĄDU

Artur Dubiel

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
tel. 012/6232171 fax 012/6232170
NIP: 676-01-03-507

Załącznik nr 4. Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych

Warunki emisji Obligacji Serii M zawarte są w Załączniku do Uchwały Emisyjnej.

Załącznik	
do Uchwały nr 02/08/2019 Zarządu Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie z dnia 31 sierpnia 2019 r. w sprawie emisji obligacji Serii M	
WARUNKI EMISJI	
OBLIGACJI SERII M GEO, MIESZKANIE I DOM SP. Z O.O.	
Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507, emituje do 10.000 obligacji na okaziciela Serii M, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, z odsetkami opartymi o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększonymi o marżę w wysokości 4,3 p. p. w stosunku rocznym w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii M”). Wykup Obligacji Serii M nastąpi 30 września 2022 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii M kwoty równej jej wartości nominalnej.	
Obligacje Serii M będą przedmiotem oferty publicznej.	
Administrator Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń	MFTRUST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000579064; REGON 1362668000; NIP 7010510433 działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
ASO, ASO Catalyst	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, organizowany przez GPW zgodnie z Regulaminem ASO, na którym mają być notowane Obligacje
Banki Referencyjne	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach, Bank Handlowy w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Obligacji Serii M równa 1 000,00 zł.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych z świadczeniami z Obligacji.
Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 30 września 2022 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii M poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Ekwiwalent Odsetkowy	Świadczenie pieniężne należne Obligatariuszom od Dnia Przydziału włącznie do dnia poprzedzającego rejestrację Obligacji w Depozycie, obliczone na zasadach i w wysokości analogicznej, jak przy obliczaniu wartości Odsetek
Emitent, Spółka	Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507 z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 327.050,00 zł.
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.
Grupa Emitenta	Grupa kapitałowa Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości
Hipoteka Pierwotna	Hipoteka umowna łączna ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości 1 na kwotę nie niższą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji
Warunki Emisji Obligacji Serii M emitowanych przez Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.	
str. 1	

Hipoteki Docelowe	Hipoteki umowne łączne ustanowione na rzecz Administratora Zabezpieczeń na kwotę nie niższą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Marża	4,30 punkty procentowe w ujęciu rocznym.
Nieruchomość 1	<p>Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Pękowickiej, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KR1P/00346155/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 180/2, - KR1P/00454557/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 183/5, 185/5, - KR1P/00251075/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 181/5 i 182/6, <p>stanowiące własność Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (nr KRS 0000294726), o wartości 15.913.339 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>
Nieruchomość 2	<p>Nieruchomość położona w miejscowości Żelków, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KR2K/00024130/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 454/2, - KR2K/00024319/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/9; - KR2K/00044372/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 451/3, 451/4, 451/5; <p>stanowiące własność Emitenta; o wartości 4.384.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>
Nieruchomość 3	<p>Nieruchomość położona w Katowicach w dzielnicy Bogucie Zawodzie przy ul. Wita Stwosza, powiat miasto Katowice, województwo śląskie, dla której Sąd Rejonowy w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> KA1K/00124297/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 108/29, KA1K/00135982/4 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 108/27, <p>stanowiące własność CM Geo Projekt 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (wcześniej: CMC Geo Medical spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa) (nr KRS 0000428520), o wartości 13 277.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.</p>
Nieruchomość 4	<p>Nieruchomość położona w Krakowie, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KR1P/00090613/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 129, - KR1P/00362387/6 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 301, - KR1P/00269389/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 308, <p>stanowiące własność Emitenta; oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> - KR1P/00196463/8 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 197, - KR1P/00246204/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 195/1, - KR1P/00080426/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 201, - KR1P/00081443/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 304/1, - KR1P/00293223/4 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 304/2, - KR1P/00095601/0 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 196, <p>stanowiące własność Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294726); oraz</p> <ul style="list-style-type: none"> - KR1P/00393279/2 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 189, - KR1P/00393282/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 179 i 180/1, <p>stanowiące własność Budland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294823); o łącznej wartości 21 538.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 13 sierpnia 2019 r.</p>

Nieruchomość 5	Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Głowackiego, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerach: - KR1P/00335652/7 obejmującą lokal o nr 47, - KR1P/00344315/9 obejmującą lokal o nr 48, - KR1P/00344319/7 obejmującą lokal o nr 49, - KR1P/00328968/3 obejmującą lokal o nr 50, stanowiące własność GEO Developer spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 000047879); o wartości 5.335.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.
Nieruchomość 6	Nieruchomość położona w Krakowie w dzielnicy Czyżyny powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerach: - KR1P/00269773/7 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/45, 157/90, 157/123, - KR1P/00257652/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/122, - KR1P/00243940/1 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/128, - KR1P/00242348/4 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/140 stanowiące własność Emitenta; - KR1P/00268362/6 obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 157/125, stanowiące własność GEO Invest S.A. (KRS 000099382); o łącznej wartości 5.917.000 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r., a jako zabezpieczenie obligacji na dzień sporządzenia operatu - o wartości 4.959.000 zł
Obligacje Serii M, Obligacje	Do 10.000 Obligacji Serii M Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej, będących przedmiotem Propozycji Nabycia.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii M, obliczone zgodnie z Warunkami Emisyjnymi.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii M.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki lub Ekwivalent Odsetkowy, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Organizator ASO	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP: 526-025-09-72, REGON: 012021984.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji.
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.).
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z ofertą publiczną lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych.
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określają warunki emisji. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii M.
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Warunki Emisji Obligacji Serii M emitowanych przez Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.

str. 3

Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach

W

W

B

1. Rodzaj obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela o zmiennym oprocentowaniu, kuponowe z Odsetkami opartymi o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększone o marżę w wysokości 4,3 p. p. w stosunku rocznym.

2. Oznaczenie Emitenta

Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507 z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 327.050,00 zł.

3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta

www.geogrupa.pl

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii M.

4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Uchwała Zgromadzenia Wspólników Emitenta Nr 01/08/2019 z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii M oraz Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii M.

5. Wartość nominalna oraz maksymalna i minimalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) PLN każda.

W ramach emisji Obligacji Serii M wyemitowanych może zostać łącznie 10.000 Obligacji.

Emitent zastrzega, że emisja Obligacji Serii M dojdzie do skutku tylko w wypadku dokonania zapisów na przynajmniej 5.000 Obligacji przez subskrybentów.

6. Opis świadczeń Emitenta wynikających z obligacji, sposób ustalania wysokości oprocentowania, warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek i Ekwiwalentu Odsetkowego na warunkach podanych poniżej,
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na przedterminowym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej i w niniejszych Warunkach Emisji.

Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Warunki Emisji Obligacji Serii M emitowanych przez Geo, Mieszkanie i Dom sp. z o.o.

str. 5

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego albo przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone.

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:

- a) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- b) Odsetki;
- c) wartość nominalna.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

1. Świadczenie tytułem Odsetek

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach Obligacje podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW. W myśl art. 7 Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Stosownie do art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie rachunkami papierów wartościowych są rachunki, na których zapisywane są zdematerializowane papiery wartościowe, prowadzone przez wyszczególnione rodzaje podmiotów, m.in. przez domy maklerskie i banki prowadzące działalność maklerską. Do powstania praw z Obligacji nieodzowna jest zatem ich rejestracja w Depozycie i na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy.

Biorąc pod uwagę powyższe regulacje Odsetki od Obligacji będą naliczane począwszy od dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie (włącznie z tym dniem). Natomiast od Dnia Przydziału (włącznie) do dnia poprzedzającego zarejestrowanie Obligacji w Depozycie Emitent będzie naliczał Ekwiwalent Odsetkowy. Ekwiwalent Odsetkowy za Okres Odsetkowy, w trakcie którego Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie, będzie płatny wraz z Odsetkami, chyba że staną temu na przeszkodzie regulacje KDPW lub GPW. Wówczas Ekwiwalent Odsetkowy zostanie wypłacony w pierwszym Dniu Roboczym po rejestracji Obligacji w KDPW.

Emitent będzie zatem świadczył Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za okres od dnia Przydziału Obligacji Serii M do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 września

2022 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu Przydziału Obligacji (łącznie z tym dniem), tj. 1 października 2019 r. i kończy się 31 grudnia 2019 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w Okresie Odsetkowym
1	01 października 2019	31 grudnia 2019	19 grudnia 2019	92
2	01 stycznia 2020	31 marca 2020	23 marca 2020	91
3	01 kwietnia 2020	30 czerwca 2020	22 czerwca 2020	91
4	01 lipca 2020	30 września 2020	22 września 2020	92
5	01 października 2020	31 grudnia 2020	22 grudnia 2020	92
6	01 stycznia 2021	31 marca 2021	23 marca 2021	90
7	01 kwietnia 2021	30 czerwca 2021	22 czerwca 2021	91
8	01 lipca 2021	30 września 2021	22 września 2021	92
9	01 października 2021	31 grudnia 2021	23 grudnia 2021	92
10	01 stycznia 2022	31 marca 2022	23 marca 2022	90
11	01 kwietnia 2022	30 czerwca 2022	22 czerwca 2022	91
12	01 lipca 2022	30 września 2022	22 września 2022	92

Odsetki lub Ekwiwalent Odsetkowy za dany Okres Odsetkowy będą płatne w dniu będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, dniem wypłaty Odsetek lub Ekwiwalentu Odsetkowego będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

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

Obligatariuszom będą wypłacane co kwartał Odsetki oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększone o marżę w wysokości 4,3 p. p. w stosunku rocznym.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 \text{ [zł]}$$

gdzie:

O - odsetki od obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy)

r - Stopa Procentowa Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

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

Na stopę procentową składa się stopa bazowa powiększona o marżę w wysokości 4,3 punktów procentowych w stosunku rocznym.

Stopę bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Stopę bazową ustala się na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem każdego Okresu Odsetkowego.

W przypadku, gdy stopa bazowa nie będzie dostępna w dniu ustalenia stopy procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku stopa bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

Jeżeli stopa procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej stopy bazowej podanej przed dniem ustalenia stopy procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie i zapisania ich na rachunkach papierów wartościowych Obligatariuszy obsługa świadczeń wynikających z Obligacji prowadzona będzie przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. i następować będzie na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści dokumentu zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Po rejestracji Obligacji w Depozycie świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty odsetek i wykupu Obligacji będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Wypłata świadczeń zostanie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści dokumentu zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu do ASO Catalyst do przenoszenia praw z Obligacji stosować się będą przepisy Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi oraz regulacje KDPW, ASO i regulaminy instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadku podjęcia przez Organizatora ASO uchwały o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO i rejestracji Obligacji w Depozycie w trybie analogicznym do przewidzianego w art.

7a Ustawy o Obrocie do przenoszenia praw z Obligacji stosować się będą przepisy Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi oraz regulacje KDPW i regulaminy instytucji prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

2. Świadczenie tytułem wykupu

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu - 30 września 2022 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii M, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację Serii M, powiększonej o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia z tytułu wykupu Obligacji będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem tego 6 (szóstego) Dnia Roboczego przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji powiększoną o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wykup będzie dokonany na jego rachunek bankowy wskazany w treści dokumentu zapisu. Wykup nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane są Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

7. Informacja o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach wierzytelności wynikających z obligacji albo braku zabezpieczenia

7.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia mogą zostać ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą obejmować Hipoteki, które zostaną ustanowione na Nieruchomościach w wartości nie mniejszej niż i na kwotę nie mniejszą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

7.2. Przed Dniem Przydziału Obligacji właściciel Nieruchomości 1, Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000294726), złoży oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Pierwotnej na Nieruchomości 1.

7.3. Hipoteki mogą także być ustanowione na innych nieruchomościach (Hipoteki Docelowe), tj. na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i Nieruchomości 6.

Hipoteka Pierwotna lub Hipoteka Docelowa może zostać wykreślona, jeżeli zostanie ustanowiona Hipoteka Docelowa (po raz pierwszy lub kolejny) na nieruchomościach o łącznej wartości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (Podmiana Hipoteki).

7.4. Podmiana Hipoteki może być jednokrotna lub wielokrotna.

7.5. Na pisemny wniosek dłużnika hipotecznego lub Emitenta Administrator Hipoteki będzie zobowiązany wyrazić zgodę na zwolnienie nieruchomości spod obciążenia Hipoteką Pierwotną lub Hipoteką Docelową w celu umożliwienia dokonania Podmiany Hipoteki, pod warunkiem, że wartość nieruchomości objętych ustanawianą na tę okoliczność Hipoteką Docelową oraz wartość Hipotek Docelowych nie będzie mniejsza niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

7.6. W przypadku zachowania warunków wskazanych powyżej Podmiana Hipoteki nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji i nie wymaga uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

7.7. Do dnia 31 maja 2020 r. Hipoteka Pierwotna zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1.

7.8. Hipotekom przysługiwać będzie najwyższe pierwszeństwo.

7.9. Wyceny Nieruchomości zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego, Tomasza Klohesa, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Skróty wycen Nieruchomości stanowią Załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, i 6 do Warunków Emisji.

7.10. Najpóźniej 7 dni po złożeniu oświadczeń o ustanowieniu Hipotek każdy z dłużników hipotecznych złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie danej Hipoteki z danej nieruchomości, a w przypadku Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 30 września 2023 r. Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w terminie 7 dni od Dnia Przydziału.

7.11. Jeżeli nastąpi przeniesienie własności nieruchomości obciążonych Hipotekami, każdorazowy właściciel tych nieruchomości złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego na warunkach opisanych w pkt. 7.10.

W *R*

W

R

7.12. W dniu 31 sierpnia 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla Hipotek funkcję administratora hipotek stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach.

7.13. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatoriuszy.

7.14. Zaspokojenie Obligatoriuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności aktom notarialnym zawierającymi oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o których mowa w pkt. 7.10. i 7.11.

7.15. W przypadku przedterminowego wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt. 11 i 12, możliwe jest zwolnienie wyżej opisanych zabezpieczeń, z tym że wartość pozostałych zabezpieczeń nie może być niższa niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

7.16. Obligacje Serii M mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń

MFTRUST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000579064; REGON 1362668000; NIP 7010510433 działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatoriuszy.

9. Wskazanie celu emisji

Celem emisji Obligacji Serii M jest pozyskanie środków przeznaczonych na finansowanie bieżącej działalności Emitenta oraz spółek zależnych od Emitenta.

Część środków z emisji zostanie przeznaczona na wypłatę wynagrodzenia dla Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z tytułu doradztwa i oferowania Obligacji zgodnie z umowami z dnia 08 sierpnia 2019 roku.

10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania obligacji

Obligacje Serii M nie będą miały formy dokumentu. Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie. Obligacje mogą zostać zarejestrowane w Depozycie przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

11. Przypadki naruszenia Warunków Emisji i przedterminowy wykup

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatoriusza - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatoriusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu. Obligatoriusz ma prawo zażądać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji poczynając od wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”):

- a) przeznaczenie środków przez Emitenta niezgodnie z celem emisji;
- b) otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, złożenie przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości albo złożenie wniosku w przedmiocie ogłoszenia upadłości Emitenta przez wierzyciela Emitenta, chyba że wniosek taki zostanie złożony przez wierzyciela w złej wierze, albo jeżeli w chwili złożenia wniosku nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości Emitenta, albo wniosek zostanie prawomocnie oddalony;
- c) podjęcie przez Emitenta uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia w tym przedmiocie;
- d) dokonanie przez Emitenta istotnej zmiany przedmiotu działalności, przy czym za Przypadek Naruszenia nie uznaje się zaprzestania działalności w obiekcie medycznym prowadzonej w Katowicach przez Geo Medical sp. z o.o.;
- e) zaprzestanie prowadzenia przez Emitenta swojej działalności w całości lub w istotnej części lub oświadczenie, że zamierza to zrobić, przy czym za Przypadek Naruszenia nie uznaje się zaprzestania działalności w obiekcie medycznym prowadzonej w Katowicach przez Geo Medical sp. z o.o.;
- f) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta została wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób, która nie została umorzona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 90 dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 25% łącznej wartości bilansowej aktywów Emitenta;
- g) wydane zostało prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi zapłatę kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 25% łącznej wartości bilansowej aktywów;
- h) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; lub (ii) Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność; lub (iii) Emitent złożył wniosek o ogłoszenie upadłości; lub (iv) Emitent złożył wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne; lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni; lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje;
- i) przychody Grupy Emitenta z budowlanej (mieszkaniowej) działalności deweloperskiej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego zbadanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta;
- j) wartość wskaźnika ogólnego zadłużenia (ang. debt ratio) wyrażonego w procentach i obliczanego na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta lub jednostkowych sprawozdań finansowych Emitenta przekroczy 50%, gdzie wskaźnik ten obliczany będzie jako iloraz zobowiązań ogółem do aktywów ogółem wykazanych w jednostkowych lub skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta;
- k) łączna wartość zobowiązań, wobec niepowiązanych kapitałowo jednostek Grupy Emitenta, które nie zostały zaspokojone w terminie, przekroczy 10 mln zł;

- l) Emitent sprzeda lub odda w dysponowanie swoje aktywa, przekraczające 5 mln zł, bez uzyskania adekwatnego ekwiwalentu za sprzedawane lub oddawane w dysponowanie aktywa, w ramach jednej transakcji lub serii transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, na warunkach znacząco odbiegających od cen rynkowych lub powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym;
- m) niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych, zgodnie z przepisami obowiązującymi w ASO;
- n) wykluczenie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst przez Organizatora ASO;
- o) podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o podziale zysku wskazującej wypłatę dywidendy dla wspólników lub podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy lub podjęcie przez wspólników Emitenta uchwały o umorzeniu udziałów Emitenta za wynagrodzeniem;
- p) nie złożenie przez właściciela Nieruchomości 1 oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki Pierwotnej przed Dniem Przydziału;
- q) nie złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst w ciągu trzech miesięcy od Dnia Przydziału;
- r) naruszenie warunków emisji innych serii obligacji Emitenta skutkujących możliwością składania przez obligatariuszy żądań wykupu tych obligacji;
- s) nie ustanowienie któregośkolwiek z zabezpieczeń w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji;
- t) łączna wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji stanowić będzie mniej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji pozostających po częściowym przedterminowym wykupie i umorzeniu części Obligacji;
- u) choćby jedno zabezpieczenie stało się nieskuteczne i nie ustanowienie w terminie 60 dni od dnia, w którym Emitent dowiedział się o nieskuteczności zabezpieczenia, tego samego lub innego zabezpieczenia o co najmniej tej samej wartości co nieskuteczne zabezpieczenie;
- v) upadek choćby jednego zabezpieczenia i nie ustanowienie w terminie 60 dni od dnia, w którym Emitent dowiedział się o upadku zabezpieczenia, tego samego lub innego zabezpieczenia o co najmniej tej samej wartości co upadłe zabezpieczenie;
- w) niezłożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 7.11., w terminie jednego tygodnia od nabycia nieruchomości obciążonej Hipoteką.

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wyszczególnionych w pkt a) – r) Przypadków Naruszenia każdy Obligatariusz może wezwać na piśmie Emitenta, wyznaczając termin nie krótszy niż 30 dni, do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków. W przypadku usunięcia przez Emitenta Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków we wskazanym terminie, przypadek taki nie stanowi Przypadku Naruszenia wobec wszystkich Obligatariuszy. W przypadku, gdy mimo wezwania przez jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie usunie Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków, każdy Obligatariusz nabywa prawo do żądania zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji Serii M na dzień dokonania zapłaty, tytułem

jej przedterminowego wykupu - w terminie 30 dni od złożenia Emitentowi takiego żądania na piśmie.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wyszczególnionych w pkt s) - w) Przypadków Naruszenia, Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania przedterminowego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji.

W przypadku braku rejestracji Obligacji w Depozycie w ciągu dwunastu miesięcy od Dnia Przydziału Emitent dokona przedterminowego wykupu wszystkich Obligacji z upływem tych dwunastu miesięcy.

Realizując żądania przedterminowego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem).

12. Warunki przedterminowego wykupu Obligacji Serii M na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji Serii M na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii M w wyznaczonym przez Emitenta dniu, przy czym dzień przedterminowego wykupu może przypadać jedynie w ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego, tj. dzień wypłaty Odsetek. Dni te zostały określone w punkcie 6 Warunków Emisji Obligacji Serii M. Jeżeli dzień wcześniejszego wykupu (będący jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego) przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy.

Przedterminowy wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może dokonywać przedterminowego wykupu wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy przedterminowy wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, zostanie on przeprowadzony proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji.

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M, Obligatariuszom zostaną wypłacone Odsetki naliczone do dnia przedterminowego wykupu (łącznie z tym dniem). Dodatkowo Obligatariuszowi Serii M przysługiwać będzie świadczenie pieniężne w wysokości 0,25% wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii M.

W przypadku przeprowadzenia przedterminowego wykupu części Obligacji Emitent może każdorazowo doprowadzić do wykreślenia Hipoteki Pierwotnej lub Hipoteki Docelowej na nieruchomości lub nieruchomościach o takiej łącznej wartości, aby łączna wartość pozostałych

W/ R

W

R

nieruchomości i obciążających ich hipotek stanowiących zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji stanowiła nie mniej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji pozostających po tym przedterminowym wykupie i umorzeniu części Obligacji.

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

Przedterminowy wykup Obligacji Serii M w tym trybie nie wymaga wcześniejszego powiadomienia Obligatariusza.

13. Zmiana warunków emisji

Emitent nie może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy zmienić Warunków Emisji - w szczególności w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o obligacjach (zmiana podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń). Warunki Emisji mogą zostać zmienione również w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

14. Zgromadzenie Obligatariuszy

I. Postanowienia ogólne

1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.
2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w przedmiocie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji.
3. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent za wyjątkiem uchwały w sprawie zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń.
4. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz obligacji umorzonych, zwanej dalej "Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji",
 - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.

3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
 - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
 - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń
4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku ogłoszenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.
3. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
4. Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
5. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia. Lista zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - 2) liczbę Obligacji Serii M posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.

W R

W

R

7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:

- 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
- 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

8. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.

9. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:

- 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
- 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.

10. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

11. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
- 2) liczbę Obligacji Serii M posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,
- 3) w przypadku działania przez pełnomocnika - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę pełnomocnika oraz imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania reprezentujących go osób fizycznych.

Listę obecności podpisuje Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

12. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

13. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii M reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

15. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii M. Zarząd Emitenta jest

obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii M.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii M jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów, a w przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Postanowienia kwalifikowane Warunków Emisji to:
 - 1) wysokość lub sposób ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunki wypłaty oprocentowania,
 - 2) termin, miejsce lub sposób spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń.
 - 3) zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,
 - 4) wysokość, forma lub warunki zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji,
 - 5) zasady zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w pkt 3 i 4 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a) łączną liczbę głosów ważnych,
 - b) procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji,
 - c) liczbę głosów "za", "przeciw" i "wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.

2. Protokół podpisują Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.
5. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania zgromadzenia obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez obligatariuszy. Księga protokołów jest jawna dla obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

15. Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy Obligacji Serii M będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej: www.geogrupa.pl, co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

16. Prawo właściwe

Obligacje Serii M zostały wyemitowane zgodnie z prawem polskim, w szczególności z ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

Wszelkie stosunki prawne wynikające z Obligacji Serii M podlegają prawu polskiemu.

17. Właściwość sądu

Wszelkie spory związane z Obligacjami Serii M będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

18. Miejsce i data sporządzenia warunków emisji

Warszawa, dnia 02 września 2019 roku.

19. Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta.

PREZES ZARZĄDU	WICEPREZES ZARZĄDU	Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
		ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
Ewa Foltńska-Dubiel	Joanna Zaremba-Smoleńska	tel: 012/623 21 71, fax: 012/623 21 70
		NIP: 676-01-03-507

Załącznik 1 do Warunków Emisji – wycena przedmiotu zabezpieczenia jest integralną częścią Warunków Emisji Obligacji Serii M.

Załącznik nr 5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu Hipoteki

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Iłowska
notariusze s.c.
ul. Mosiężnicza 3, 31-547 Kraków
tel.: 12 445 55 80, 12 418 03 56
Repertorium A Nr 26563/2019

WYPIS

Akt Notarialny

W dniu jedenastego grudnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (11-12-2019 r.), w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Mosiężniczej nr 3, przed notariuszem **Wojciechem Zarzyckim** stawili się: - - - - -

1. Maciej **Borkowski**, PESEL , jak oświadcza zamieszka-
ły: , ulica (dowód osobisty

), - - - - -
2. Ewa **Foltańska-Dubiel**, PESEL , jak oświadcza za-
mieszkała: , (dowód osobisty

), - - - - -
działający w imieniu spółki pod firmą **Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-085 Kraków, ulica Głowackiego nr 10, REGON: 120583508, NIP: 6772301495) wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000294726, odpowiednio jako Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu uprawnieni do łącznej reprezentacji spółki, zgodnie z informacją pobraną w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym 10.12.2019 r., zwanej dalej również „spółką **Property**”. - - - - -

Tożsamość stawających ustalono na podstawie dokumentów tożsamości wymienionych przy ich nazwiskach. - - - - -

Akt Ustanowienia Hipoteki

I. 1. Stawający oświadczają, że spółka **Property**: - - - - -

1) na podstawie przyrzeczonej umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, umowy ustanowienia służebności i rozwiązania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 18.06.2010 r., Rep. A nr 4459/2010 (not. w Krakowie Waldemar Wajda) jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, stanowiącej **działkę nr 180/2** o powierzchni 0,5030 ha, (dalej **Nieruchomość 1**) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00346155/3**, w której: - - - - -

a) w dziale I-Sp ujawnione są wpisy jak w **załączniku**, - - - - -
b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz spółki **Property**, na podstawie powołanego aktu, Rep. A nr 4459/2010, - - - - -
c) w dziale III ujawniony jest wpis jak w **załączniku**, - - - - -
d) dział IV wolny jest od obciążeń, - - - - -

2) na podstawie przyrzeczonej umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, umowy ustanowienia służebności i rozwiązania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 18.06.2010 r., Rep. A nr 4459/2010 (not. w Krakowie Waldemar Wajda) jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, utworzonej z **dzia-**

- 2 -

lek nr, nr 181/5 i 182/6 o łącznej powierzchni 1,0037 ha, (dalej **Nieruchomość 2**) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00251075/5**, w której: - - - - -

- a) w dziale I-Sp ujawnione są wpisy jak w **załączniku**, - - - - -
- b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz spółki Property, na podstawie powołanego aktu, Rep. A nr 4459/2010, - - - - -
- c) w dziale III ujawnione są wpisy jak w **załączniku**, - - - - -
- d) dział IV wolny jest od obciążeń, - - - - -

3) na podstawie przyrzeczonej umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, umowy ustanowienia służebności i rozwiązania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 18.06.2010 r., Rep. A nr 4459/2010 (not. w Krakowie Waldemar Wajda) jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, utworzonej z **działek nr, nr 183/5 i 185/5** o łącznej powierzchni 0,8719 ha, (dalej **Nieruchomość 3**) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00454557/1**, w której: - - - - -

- a) w dziale I-Sp ujawnione są wpisy jak w **załączniku**, - - - - -
- b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz spółki Property, na podstawie powołanego aktu, Rep. A nr 4459/2010, - - - - -
- c) w dziale III ujawnione są wpisy jak w **załączniku**, - - - - -
- d) dział IV wolny jest od obciążeń, - - - - -

Powyższe **Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 i Nieruchomość 3** zwane będą dalej łącznie **Nieruchomościami**. - - - - -

2. Stawający okazują: - - - - -
a) trzy wypisy z rejestru gruntów wydane 05.07.2019 r. przez Prezydenta Miasta Krakowa, dla położonych w Krakowie, jedn. ewid. Krowodrza, działek nr, nr: - - - - -

- 180/2 o powierzchni 0,5030 ha, oznaczonej symbolem RV, - - - - -
- 181/5 o powierzchni 0,7454 ha, oznaczonej symbolem Bp, RIVb, RV, - - - - -
- 182/6 o powierzchni 0,2583 ha, oznaczonej symbolem Bp, RIVb, RV, - - - - -
- 183/5 o powierzchni 0,6986 ha, oznaczonej symbolem RV, - - - - -
- 185/5 o powierzchni 0,1733 ha, oznaczonej symbolem RV, - - - - -

b) protokół nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki Property z 31.09.2019 r. zawierający uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem oraz uchwałę zarządu tej spółki z 31.09.2019 r., - - - - -

c) zaświadczenie wydane 10.07.2019 r. przez Prezydenta Miasta Krakowa, VP-05.6727.2299.2019.MNO, z którego wynika, że przedmiotowe działki nie podlegają ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, - - - - -

d) umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji z dnia 31 sierpnia 2019 roku zawartą pomiędzy MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administratorem Zabezpieczeń oraz Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, pod adresem: 30-085 Kraków, ulica Głowackiego nr 10, REGON: 350634914, NIP: 6760103507, kapitał zakładowy 327.050,00 zł, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000036221, zwanej dalej także jako „Emitent”, jako Emitentem, - - - - -

- 3 -

e) załącznik nr 1 do propozycji nabycia obligacji serii M emitowanych przez Emitenta, obejmującego Warunki Emisji Obligacji Serii M emitowanych przez Emitenta.-----

f) protokół z nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Geo Mieszkanie i Dom sp. z o.o. w Krakowie z 31.09.2019 r., w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji.-----

II. Maciej Borkowski i Ewa Foltńska-Dubiel działający w imieniu spółki pod firmą Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadczają, że:-----

1) stan prawny Nieruchomości nie uległ zmianie, są one wolne od wszelkich obciążeń, praw lub roszczeń osób trzecich (poza wyżej opisanymi), spółka Property nie zawierała umów, z których wynikałyby roszczenia lub prawa obdarzone pierwszeństwem względem niniejszej umowy lub które czyniłyby ją bezskuteczną, nadto w stosunku do Nieruchomości nie toczą się postępowania sądowe ani administracyjne, które mogłyby stanowić podstawę roszczeń lub obciążeń;-----

2) dane ujawnione w powołanym wyżej rejestrze nie uległy zmianie, spółka Property nie utraciła podmiotowości prawnej, względem spółki nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne, likwidacyjne lub podobne oraz nie istnieją podstawy do wszczęcia takich postępowań, zaś na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda spółki (poza wyżej okazaną);-----

3) wszystkie przedmiotowe działki są niezabudowane, nie podlegają ustaleniom planu miejscowego,-----

a ponadto w imieniu własnym oświadczają, że w dalszym ciągu są uprawnieni do działania w imieniu reprezentowanej spółki.-----

III. 1. Stawający oświadczają, że na mocy Uchwały Nr 02/08/2019 Zarządu spółki pod firmą Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie REGON: 350634914, KRS 0000036221 (zwanej dalej także „**Emitentem**”) z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii M oraz Uchwały Nr 01/08/2019 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii M, Zarząd Emitenta na podstawie przepisów ustawy o obligacjach z 15.01.2015 r. („**Ustawa o Obligacjach**”) wyemitował 5.934 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 5.934.000,00 zł, o terminie wykupu nie późniejszym niż 30 września 2022 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, przy czym:-----

1) jednym z zabezpieczeń wierzytelności obligatariuszy ma być hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach do sumy 8.901.000,00 zł,-----

2) Obligacje będą oprocentowane w skali roku według stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,30 punktu procentowego,-----

3) odsetki będą płatne ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu „Warunków Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, o których mowa w pkt. 5 niniejszego ustępu poniżej,-----

4) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach został określony,-----

5) prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i

- 4 -

Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie", które zostały załączone do „Propozycji Nabycia Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, która zostanie przyjęta odrębną uchwałą Zarządu Emitenta,- - - - -

6) Obligacje zostały wyemitowane jako obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu (zdematerializowane) i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie w trybie rozrachunku transakcji,- - - - -

7) Emitent będzie się ubiegać o wprowadzenie obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie lub do obu tych systemów równocześnie.- - - - -

2. Stawający oświadczają ponadto, że zgodnie z ich wiedzą powołane w pkt. 1 powyżej Uchwały Zarządu Emitenta nie zostały do dnia dzisiejszego zmienione, uchylone ani unieważnione.- - - - -

IV. 1. Maciej Borkowski i Ewa Foltńska-Dubiel działający w imieniu spółki pod firmą Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadczają, że:- - - - -

1) spółka Property będzie utrzymywała Nieruchomości w dobrym stanie w całym okresie istnienia hipoteki ustanowionej na mocy oświadczenia złożonego w niniejszym akcie;- - - - -

2) spółka Property będzie uiszczała w należyty i terminowy sposób wszystkie podatki i należności publiczno-prawne dotyczące Nieruchomości.- - - - -

2. Spółka Property zobowiązuje się, iż zapłaci wszystkie podatki oraz poniesie wszystkie koszty opłat sądowych, notarialnych i innych w związku z niniejszym aktem, w tym m.in. opłatę sądową od wniosku o wpis do odpowiednich ksiąg wieczystych hipoteki umownej, ustanowionej na podstawie niniejszego aktu.- - - - -

V. Stawający oświadczają, że spółka pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (**Administrator Hipoteki**), KRS 0000579064, REGON 362668000, NIP 7010510433, została ustanowiona administratorem hipoteki, na podstawie okazanej umowy zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji z 31.08.2019 r. Administrator Hipoteki jest uprawniony do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy oraz został powołany w celu wykonywania praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego.- - - - -

VI. Maciej Borkowski i Ewa Foltńska-Dubiel działający w imieniu spółki pod firmą Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadczają, że w celu zabezpieczenia wszystkich wierzytelności obligatariuszy wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji Obligacji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikających z Obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 5.934, w serii oznaczonej literą M, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5.934.000,00 zł, na podstawie Uchwały Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku oraz Uchwały Nr 01/08/2019 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku **ustanawiają w trybie art. 31 ustawy**

- 5 -

z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach na rzecz Administratora Hipoteki hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach do sumy 8.901.000,00 zł.-----

Nadto oświadczają, że:-----

- Obligacje będą oprocentowane w skali roku według stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,30 punktu procentowego, przy czym odsetki będą płatne ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu w „Warunków Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, o których mowa w ust. III pkt. 1 ppkt 3) niniejszego aktu,-----

- Emitent wykupi Obligacje w terminie wykupu nie późniejszym niż 30 września 2022 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej.-----

VII. Notariusz pouczył stawających o treści odpowiednich przepisów ustaw: Kodeks cywilny, kodeks postępowania cywilnego, o podatku od czynności cywilnoprawnych, o księgach wieczystych i hipotece.-----

VIII. Koszty niniejszego aktu ponosi spółka Property.-----

IX. Wypisy niniejszego aktu można wydawać na rzecz Administratora Hipoteki.-----

X. Stawający **wnoszą**, aby notariusz na podstawie niniejszego aktu złożył wniosek do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, aby Sąd ten w działach IV ksiąg wieczystych **KR1P/00346155/3, KR1P/00251075/5 i KR1P/00454557/1 wpisał** na rzecz spółki pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000579064, REGON 362668000) **hipotekę umowną łączną do sumy 8.901.000,00 zł**, w celu zabezpieczenia wszystkich wierzytelności obligatariuszy wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji Obligacji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikających z Obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 5.934, w serii oznaczonej literą M, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5.934.000,00 zł, na podstawie Uchwały Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku oraz Uchwały Nr 01/08/2019 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku.-----

XI. Stawający podają dane uczestnika postępowania wieczystoksięgowego: spółki pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000579064, REGON 362668000, adres: 00-645 Warszawa, ulica Ludwika Waryńskiego nr 3A).-----

XII. Pobrano:-----

a) tytułem opłaty sądowej od wpisu w księdze wieczystej, na podstawie art. 7 ustawy z 14.02.1991r. - prawo o notariacie oraz art. 42 ustawy z 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zarejestrowaną pod numerem Repertorium wniosku wieczystoksięgowego kwotę: 200 zł,-----

b) tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z 09.09.2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych kwotę 19 zł,-----

- 6 -

- c) tytułem taksy notarialnej za dokonanie czynności notarialnej na podstawie §§ 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę 1.500 zł, - - - - -
- d) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług w stawce 23%, tj. kwotę 345 zł. - - - - -
- łącznie pobrano kwotę 2.064 zł. - - - - -
- Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. - - - - -
- Na oryginale własnoręczne podpisy stawających i notariusza. - - - - -

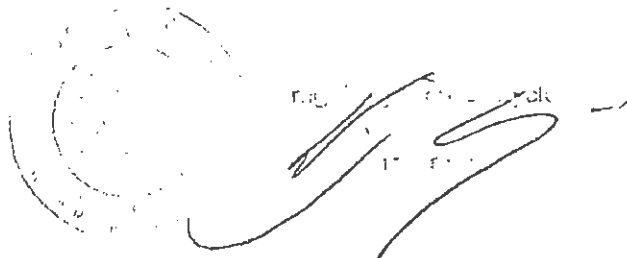
KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Iłowska
notariusze s.c.

Repertorium A nr 26565/2019

Wypis ten wydano

Pobrano:

- a) tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej według §12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. kwotę 10 zł, - - - - -
- b) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w stawce 23%, tj. kwotę 2,30 zł. - - - - -
- łącznie pobrano kwotę 12,30 zł. - - - - -
- Kraków, 11 grudnia 2019 roku. - - - - -



- 11 -

na rzecz katodycznych właścicieli nieruchomości gruntowych stanowiących działki numer: 104/2, 105, 106, 129, 181, 191, 192, 195, 196, 197, 201, 300, 301, 304/1, 304/2, 314/1 i 315

- na nieruchomości stanowiącej działki nr 163/5 i nr 185/5 nieograniczona w czasie, nieodpłatna służebność przesyłu, polegająca na:
 - prawie do korzystania z części tej nieruchomości o łącznej powierzchni 46,46 m², w pasie o szerokości 2,4 m i długości 19,36 m, oznaczonym kolorem czerwonym na mapie sytuacyjnej, stanowiącej załącznik nr 1 do aktu ustanowienia, w celu wybudowania, a następnie eksploataowania infrastruktury ciepłowniczej, tj. przyłącza
 - na wypadek awarii lub remontu przyłącza przebiegającego pod drogami, parkingami i chodnikami prawie do czasowego wyłączenia użytkowania dróg, parkingów i chodników celem wykonania prac naprawczych i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego z wyłączeniem odpowiedzialności dostawcy za wszelkie szkody, uszkodzenia i ograniczenia z tym związane,
 - zgodnie na posadowienie przyłącza, instalacji i urządzeń ciepłowniczych, w tym studzienki ciepłowniczej na nieruchomości, zapewnieniu dostawy nieodpłatnego i swobodnego dostępu do przyłącza oraz instalacji i urządzeń ciepłowniczych, w tym studzienki ciepłowniczej, w celu dokonania przeglądów, konserwacji, remontów, modernizacji lub usuwania awarii na rzecz spółki podanej niżej

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Iłowska
notariusze s.c.
ul. Mosiężnicza 3, 31-547 Kraków
tel.: 12 445 55 80, 12 418 03 56

Repertorium A nr 26575/2019

WYPIS

Akt Notarialny

W dniu jedenastego grudnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (11-12-2019 r.), w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Mosiężniczej nr 3, przed notariuszem **Wojciechem Zarzyckim** stawili się: - - - - -

1. Maciej **Borkowski**, PESEL , jak oświadcza zamieszkały:
, ulica (dowód osobisty), - - - - -
2. Ewa **Foltańska-Dubiel**, PESEL , jak oświadcza zamieszkała:
, (dowód osobisty), - - - - -
- działający w imieniu spółki pod firmą **Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-085 Kraków, ulica Głowackiego nr 10, REGON: 120583508, NIP: 6772301495) wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000294726, odpowiednio jako Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu uprawnieni do łącznej reprezentacji spółki, zgodnie z informacją pobraną w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym 10.12.2019 r., zwanej dalej również „**spółką Property**”, - - - - -

Tożsamość stawających ustalono na podstawie dokumentów tożsamości wymienionych przy ich nazwiskach. - - - - -

Oświadczenie O Poddaniu Się Egzekucji

- I. 1. Stawający oświadczają, że spółka Property: - - - - -
 - 1) na podstawie przyrzeczonej umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, umowy ustanowienia służebności i rozwiązania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 18.06.2010 r., Rep. A nr 4459/2010 (not. w Krakowie Waldemar Wajda) jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, stanowiącej **działkę nr 180/2** o powierzchni 0,5030 ha, (dalej **Nieruchomość 1**) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00346155/3**, w której: - - - - -
 - a) w dziale I-Sp ujawnione są wpisy znane stawającym, - - - - -
 - b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz spółki Property, na podstawie powołanego aktu, Rep. A nr 4459/2010, - - - - -
 - c) w dziale III ujawniony jest znane stawającym, - - - - -
 - d) dział IV wolny jest od obciążeń, - - - - -
 - 2) na podstawie przyrzeczonej umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, umowy ustanowienia służebności i rozwiązania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 18.06.2010 r., Rep. A nr 4459/2010 (not. w Krakowie Waldemar Wajda) jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, utworzonej z **działek nr, nr 181/5 i 182/6** o łącznej powierzchni 1,0037 ha, (dalej **Nieruchomość 2**) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00251075/5**, w której: - - - - -
 - a) w dziale I-Sp ujawnione są wpisy znane stawającym, - - - - -

b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz spółki Property, na podstawie powołanego aktu, Rep. A nr 4459/2010,-

c) w dziale III ujawnione są wpisy znane stawającym,-

d) dział IV wolny jest od obciążeń,-

3) na podstawie przyrzeczonej umowy zniesienia współwłasności nieruchomości, umowy ustanowienia służebności i rozwiązania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 18.06.2010 r., Rep. A nr 4459/2010 (not. w Krakowie Waldemar Wajda) jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Krowodrza, utworzonej z **działek nr, nr 183/5 i 185/5** o łącznej powierzchni 0,8719 ha, (dalej **Nieruchomość 3**) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR1P/00454557/1**, w której:-

a) w dziale I-Sp ujawnione są wpisy znane stawającym,-

b) w dziale II własność wpisana jest na rzecz spółki Property, na podstawie powołanego aktu, Rep. A nr 4459/2010,-

c) w dziale III ujawnione są wpisy znane stawającym,-

d) dział IV wolny jest od obciążeń.-

Ponadto w działach IV wszystkich powyższych ksiąg ujawniono wzmiankę o wniosku REP.C./NOTA/01091276/19 (dz.kw. 309856/19) dotyczącym wpisu na rzecz spółki pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000579064, REGON 362668000) hipoteki umownej łącznej do sumy 8.901.000,00 zł, w celu zabezpieczenia wszystkich wierzytelności lub praw każdego posiadacza Obligacji, obecnych lub przyszłych, wymagalnych lub warunkowych, wobec Emitenta, tj. spółki pod firmą: Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji Obligacji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikających z Obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 5.934, w serii oznaczonej literą M, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5.934.000,00 zł, na podstawie Uchwały Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku oraz Uchwały Nr 01/08/2019 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku.-

Powyższe **Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 i Nieruchomość 3** zwane będą dalej łącznie **Nieruchomościami**.-

II. Maciej Borkowski i Ewa Foltńska-Dubiel działający w imieniu spółki pod firmą Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadczają, że:-

1) stan prawny Nieruchomości nie uległ zmianie, są one wolne od wszelkich obciążeń, praw lub roszczeń osób trzecich (poza wyżej opisanymi), spółka Property nie zawierała umów, z których wynikałyby roszczenia lub prawa obdarzone pierwszeństwem względem niniejszej umowy lub które czyniłyby ją bezskuteczną, nadto w stosunku do Nieruchomości nie toczą się postępowania sądowe ani administracyjne, które mogłyby stanowić podstawę roszczeń lub obciążeń;-

2) dane ujawnione w powołanym wyżej rejestrze nie uległy zmianie, spółka Property nie utraciła podmiotowości prawnej, względem spółki nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne, likwidacyjne lub podobne oraz

nie istnieją podstawy do wszczęcia takich postępowań, zaś na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda spółki; - - - - -

3) wszystkie przedmiotowe działki są niezabudowane, posiadają dostęp do drogi publicznej, nie podlegają ustaleniom planu miejscowego, - - - - -
a ponadto w imieniu własnym oświadczają, że w dalszym ciągu są uprawnieni do działania w imieniu reprezentowanej spółki. - - - - -

III. 1. Stawający oświadczają, że na mocy Uchwały Nr 02/08/2019 Zarządu spółki pod firmą Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie REGON: 350634914, KRS 0000036221 (zwanej dalej także „Emitentem”) z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii M oraz Uchwały Nr 01/08/2019 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii M, Zarząd Emitenta na podstawie przepisów ustawy o obligacjach z 15.01.2015 r. („**Ustawa o Obligacjach**”) wyemitował 5.934 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 5.934.000,00 zł, o terminie wykupu nie późniejszym niż 30 września 2022 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, przy czym: - - - - -

1) jednym z zabezpieczeń wierzytelności obligatariuszy ma być hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach do sumy 8.901.000,00 zł, - - - - -

2) Obligacje będą oprocentowane w skali roku według stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,30 punktu procentowego, - - - - -

3) odsetki będą płatne ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu „Warunków Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, o których mowa w pkt. 5 niniejszego ustępu poniżej, - - - - -

4) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach został określony, - - - - -

5) prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy zostaną określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, które zostaną załączone do „Propozycji Nabycia Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, która zostanie przyjęta odrębną uchwałą Zarządu Emitenta, - - - - -

6) Obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu (zdematerializowane) i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie w trybie rozrachunku transakcji, - - - - -

7) Emitent będzie się ubiegać o wprowadzenie obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie lub do obu tych systemów równocześnie, - - - - -

Ponadto z Warunków Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wynika, iż zabezpieczeniem będzie również oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Property w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie hipoteki wyżej ustanowionej oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego. - - - - -

2. Stawający oświadczają ponadto, że zgodnie z ich wiedzą powołane w pkt. 1 powyżej Uchwały Zarządu Emitenta nie zostały do dnia dzisiejszego zmienione, uchylone ani unieważnione.-----

IV. 1. Maciej Borkowski i Ewa Foltarńska-Dubiel działający w imieniu spółki pod firmą Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (jako właściciela Nieruchomości), obciążonych opisaną wyżej hipoteką umowną łączną, co do obowiązku zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji Obligacji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikającego z Obligacji, poddają reprezentowaną spółkę egzekucji z obciążonych Nieruchomości – na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w związku z art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 8.901.000,00 zł wobec Administratora Hipoteki, tj. spółki pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.-----

Zdarzeniami, od których jest uzależnione wykonanie obowiązku zapłaty są upływ dnia wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu każdej z Obligacji, opisanych powyżej lub upływ dnia płatności odsetek stosownie do postanowień warunków emisji tych Obligacji serii M.-----

2. Stawający oświadczają, że Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy, z Nieruchomości opisanych powyżej, obciążonych hipoteką, do kwoty wskazanej powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Emitent opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa powyżej.-----

3. Stawający oświadczają, że Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wszczęcia postępowania sądowego w sprawie nadania klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2023 roku.-----

4. Stawający oświadczają, że Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do 30 września 2023 roku.-----

5. Stawający oświadczają, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie:-----

1) wezwaniem Emitenta przez Administratora Hipoteki (na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej, w terminie 3 dni od dnia doręczenia Emitentowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (1) przekazane Emitentowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (2) doręczone Emitentowi za pośrednictwem notariusza lub (3) doręczone Emitentowi w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez Emitenta;-----
dowodem doręczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia

23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, na adres Emitenta ujawniony w komparycji niniejszego aktu;-----

2) złożeniem przez Administratora Hipoteki oświadczenia o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Emitenta należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym.-----

V. Notariusz poinformował stawających o odpowiednich przepisach Kodeksu postępowania cywilnego.-----

VI. Wypisy tego aktu można wydawać na rzecz Administratora Hipoteki.-----

VII. Koszty sporządzenia tego aktu ponosi spółka Property.-----

VIII. Pobrano:-----

a) tytułem taksy notarialnej za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę 500 zł,-----

b) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w stawce 23% kwotę 115 zł.-----
łącznie pobrano kwotę 615 zł.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Na oryginale własnoręczne podpisy stawających i notariusza.-----

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Iłowska
notariusze s.c.

Repertorium A nr 2576...../2019

Wypis ten wydano
Pobrano:-----

a) tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej według §12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. kwotę 10 zł,-----

b) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w stawce 23%, tj. kwotę 2,30 zł.-----
łącznie pobrano kwotę 12,30 zł.-----

Kraków, 11 grudnia 2019 roku.-----

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Itowska
notariusze s.c.
ul. Mosiężnicza 3, 31-547 Kraków
tel.: 12 445 55 80, 12 418 03 56

Repertorium A nr 26578/2019

WYPIS

Akt Notarialny

W dniu jedenastego grudnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (11-12-2019 r.), w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Mosiężniczej nr 3, przed notariuszem **Wojciechem Zarzyckim** stawili się: - - - - -

1. Maciej **Borkowski**, PESEL , jak oświadcza zamieszkały:
, ulica (dowód osobisty), - - - - -
2. Ewa **Foltańska-Dubiel**, PESEL , jak oświadcza zamieszkała:
(dowód osobisty), - - - - -
- działający w imieniu spółki pod firmą **Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-085 Kraków, ulica Głowackiego nr 10, REGON: 350634914, NIP: 6760103507) wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000036221, odpowiednio jako Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu uprawnieni do łącznej reprezentacji spółki, zgodnie z informacją pobraną w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym 09.12.2019 r., zwanej dalej również „**spółką**” lub „**emitentem**”. - - - - -

Tożsamość stawających ustalono na podstawie dokumentów tożsamości wymienionych przy ich nazwiskach. - - - - -

Oświadczenie O Poddaniu Się Egzekucji

I. 1. Stawający oświadczają, że na mocy Uchwały Nr 02/08/2019 Zarządu spółki pod firmą Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie REGON: 350634914, KRS 0000036221 (zwanej dalej także „**Emitentem**”) z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii M oraz Uchwały Nr 01/08/2019 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii M, Zarząd Emitenta na podstawie przepisów ustawy o obligacjach z 15.01.2015 r. („**Ustawa o Obligacjach**”) wyemitował 5.934 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 5.934.000,00 zł, o terminie wykupu nie późniejszym niż 30 września 2022 roku i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, przy czym: - - - - -

1) jednym z zabezpieczeń wierzytelności obligatariuszy ma być hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach do sumy 8.901.000,00 zł, - - - - -

2) Obligacje będą oprocentowane w skali roku według stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,30 punktu procentowego, - - - - -

3) odsetki będą płatne ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu „Warunków Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, o których mowa w pkt. 5 niniejszego ustępu poniżej, - - - - -

4) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach został określony,-----

5) prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy zostaną określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, które zostaną załączone do „Propozycji Nabycia Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie”, która zostanie przyjęta odrębną uchwałą Zarządu Emitenta,-----

6) Obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu (zdematerializowane) i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie w trybie rozrachunku transakcji,-----

7) Emitent będzie się ubiegać o wprowadzenie obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie lub do obu tych systemów równocześnie.-----

Ponadto z Warunków Emisji Obligacji serii M emitowanych przez: Geo, Mieszkanie i Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wynika, iż zabezpieczeniem będzie również oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Property w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie hipoteki wyżej ustanowionej oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.-----

2. Stawający oświadczają ponadto, że zgodnie z ich wiedzą powołane w pkt. 1 powyżej Uchwały Zarządu Emitenta nie zostały do dnia dzisiejszego zmienione, uchylone ani unieważnione.-----

II. 1. Maciej Borkowski i Ewa Foltańska-Dubiel działający w imieniu spółki pod firmą Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadczają, że co do obowiązku zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności obowiązku zapłaty kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji Obligacji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikającego z Obligacji, **poddają reprezentowaną spółkę egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 8.901.000,00 zł** wobec Administratora Hipoteki, tj. spółki pod firmą MFTRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.-----

Zdarzeniami, od których jest uzależnione wykonanie obowiązku zapłaty są upływ dnia wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu każdej z Obligacji, opisanych powyżej lub upływ dnia płatności odsetek stosownie do postanowień warunków emisji tych Obligacji serii M.-----

2. Stawający oświadczają, że Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy, do kwoty wskazanej powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Emitent opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa powyżej.-----

3. Stawający oświadczają, że Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wszczęcia postępowania sądowego w sprawie nadania klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2023 roku.-

4. Stawający oświadczają, że Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do 30 września 2023 roku.-

5. Stawający oświadczają, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie:-

1) wezwaniem Emitenta przez Administratora Hipoteki (na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej, w terminie 3 dni od dnia doręczenia Emitentowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (1) przekazane Emitentowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (2) doręczone Emitentowi za pośrednictwem notariusza lub (3) doręczone Emitentowi w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez Emitenta;-

dowodem doręczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, na adres Emitenta ujawniony w komparycji niniejszego aktu;-

2) złożeniem przez Administratora Hipoteki oświadczenia o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Emitenta należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym.-

V. Notariusz poinformował stawających o odpowiednich przepisach Kodeksu postępowania cywilnego.-

VI. Wypisy tego aktu można wydawać na rzecz Administratora Hipoteki.-

VII. Koszty sporządzenia tego aktu ponosi spółka.-

VIII. **Pobrano:**-

a) tytułem taksy notarialnej za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę 500 zł,-

b) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w stawce 23% kwotę 115 zł.-

łącznie pobrano kwotę 615 zł.-

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-

Na oryginale własnoręczne podpisy stawających i notariusza.-

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Zarzycki, Sabina Ilowska
notariusze s.c.

Repertorium A nr 26500/2019

Wypis ten wydano
Pobrano: -

a) tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej według §12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004 r. kwotę 10 zł,-

b) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług w stawce 23%, tj. kwotę 2,30 zł.-

łącznie pobrano kwotę 12,30 zł.-

Kraków, 11 grudnia 2019 roku.-

Załącznik nr 6. Umowa z Administratorem Hipoteki

Poufne

UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 31 sierpnia 2019 r.

GEO, MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
jako Emitent

oraz

MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
jako Administrator Zabezpieczeń

W R 24

W

R

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 31 sierpnia 2019 roku („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) **GEO, MIESZKANIE I DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie przy ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000036221, posiadającej numer NIP: 6760103507 oraz numer REGON: 350634914, o kapitale zakładowym w wysokości 327.050,00 (trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćdziesiąt złotych („Emitent”), reprezentowaną przez:

Ewa Foltńska-Dubiel – Prezes Zarządu;

Joanna Zaremba-Śmiałowska – Wiceprezes Zarządu,

oraz

- (2) **MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Ludwika Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000579084, NIP: 7010510433, REGON: 362668000, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych, („Administrator Zabezpieczeń” lub „MFTRUST”), reprezentowaną przez:

Zbigniewa Mrowca – Członka Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwan/zwane są w dalszej części niniejszej umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Spółka zamierza dokonać emisji zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą M, niemających formy dokumentu, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych 00/100) złotych, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej („Obligacje”);
- (B) Emisja Obligacji dojdzie do skutku tylko w wypadku dokonania zapisów na przynajmniej 5.000 Obligacji przez subskrybentów;
- (C) Środki uzyskane z emisji Obligacji w kwocie do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych 00/100) złotych zostaną przeleane przez dom maklerski, pełniący funkcję oferującego w emisji Obligacji („Oferujący”), na rachunek zastrzeżony Emitenta ustanowiony w Alior Banku z siedzibą w Krakowie, o numerze 74 2490 0005 0000 4530 5249 4665 („Rachunek”);
- (D) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji emitowanych w ramach programu emisji Obligacji („Wierzytelność”) będą:
- (i) hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, której właścicielem jest Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS 0000284726), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Włeczystych prowadzi księgę włeczystą o numerach: KR1P/00348155/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 180/2, KR1P/00454557/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 183/5, 185/5, KR1P/00251075/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 181/5 1182/8, („Nieruchomość 1”), do kwoty nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej

W R M

W R

wyemitowanych i niewykupionych Obligacji („Hipoteka Pierwotna”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipotek w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2018 poz. 483) („Ustawa”), tj. wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy,

albo

- (ii) hipoteka lub hipoteki mające zgodnie z warunkami emisji Obligacji zastąpić Hipotekę Pierwotną, zwane łącznie „Hipotekami Docelowymi”, których łączna wartość nie może być niższa niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji;

oraz

- (iii) oświadczenia złożone przez właścicieli nieruchomości obciążonych Hipoteką Pierwotną lub Hipoteką Docelową na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań zabezpieczonych Hipotekami („Oświadczenia”);

- (E) Hipoteka Pierwotna oraz Hipoteki Docelowe będą łącznie zwane „Hipotekami”. Ustanowiona zostanie Hipoteka Pierwotna. Jeżeli ustanowiona zostanie którakolwiek z Hipotek Docelowych, to niektóre lub wszystkie Hipoteki Pierwotne zgodnie z warunkami emisji Obligacji mogą podlegać wykreśleniu („Podmiana Hipoteki”);
- (F) W celu umożliwienia dokonania Podmiany Hipoteki, w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej lub Hipotek Docelowych Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dokonania przez właściwy sąd wpisu Hipotek Docelowych, złoży stosowne oświadczenia dotyczące zgody na wykreślenie Hipoteki Pierwotnej oraz złoży stosowne wnioski celem wykreślenia tychże hipotek;
- (G) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczeń, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczeń – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
- (H) Zgodnie z art. 31 Emitent jest zobowiązany do zawarcia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowy z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. PRZEDMIOT ZLECENIA

- 1.1. Emitent ustanawia MFTRUST sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie administratorem zabezpieczeń dla:

1.1.1 Hipotek; oraz

1.1.2 Oświadczeń;

(dalej łącznie „Zabezpieczenia”)

  2

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt 4.1 wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie, a MFTRUST zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie MFTRUST Administratorem Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą współpracować z wybranym przez Emitenta notariuszem przy ustaleniu szczegółowej treści aktu/aktów notarialnego/notarialnych obejmującym Zabezpieczenia.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu niniejszej Umowy z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.

2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 2.1. Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany do:

- 2.1.1 zabezpieczenia Wierzytelności Hipotekami,

- 2.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli hipotecznych wynikających z oświadczeń o ustanowieniu Hipotek i z przepisów prawa oraz,

- 2.1.3 dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania oświadczeń o ustanowienie Hipotek i Umowy.

- 2.1.4 dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia wierzycieli, w tym do zaspokojenia z Zabezpieczenia oraz przekazania każdemu z wierzycieli kwoty jego należności z Wierzytelności zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego wierzyciela w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych Wierzytelności wszystkich wierzycieli z tytułu Wierzytelności zabezpieczonych.

- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie każdej z Hipotek w przypadku spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w warunkach emisji Obligacji.

- 2.3. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:

- 2.3.1 zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczeń;

- 2.3.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczeń.

- 2.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipotek jako zabezpieczenia Obligacji. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipotek jako zabezpieczenia Obligacji oraz z egzekucją z Hipotek jako zabezpieczenia Obligacji nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany do podejmowania egzekucji z Hipotek. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczeń w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie którejkolwiek z Hipotek lub zmiana jej treści.

- 2.5. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia z Hipotek lub Oświadczeń jedynie w przypadku,

W R

3

24

W R

gdy Wierzytelności w całości lub w części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności zgodnie z warunkami emisji Obligacji. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z Hipotek lub Oświadczeń oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Hipotek lub na podstawie Oświadczeń, w przypadku, gdy do któregośkolwiek przedmiotu Hipotek lub na podstawie któregośkolwiek z Oświadczeń zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.

- 2.6. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z któregośkolwiek przedmiotu Hipotek lub wobec dłużników wierzytelności objętych którymkolwiek z Oświadczeń.
- 2.7. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź przez jakąkolwiek lub jakiejkolwiek osoby trzeciej, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom.
- 2.8. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.
- 2.9. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez nią obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.10. Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie. W przypadku gdy warunki emisji Obligacji będą przewidywać zwalnianie części Zabezpieczeń przed dniem wygaśnięcia Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń w możliwie najkrótszym terminie oraz/lub zmiany Zabezpieczeń na inne uzgodnione zabezpieczenia.
- 2.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach obligatariuszy.
- 2.12. Administrator Zabezpieczeń ma prawo poinformować obligatariuszy o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń.
- 2.13. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zabezpieczeń może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.

W R

W

4

W

R

4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT

4.1.

4.2.

4.3.

4.4.

4.5.

4.6.

4.7.

W R

W 6

W B

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, warunkach emisji Obligacji emitowanych w ramach programu emisji Obligacji oraz dokumentach i umowach Zabezpieczeń (Hipotek lub Oświadczeń).
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń może przystąpić do zaspokojenia obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w warunkach emisji Obligacji oraz dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także Interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 5.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:
- 5.4.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych;
- 5.4.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa, a Administrator Zabezpieczeń przekaza nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta;
- 5.4.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5.5. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczone w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z każdej z Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.6. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w Punkcie 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności zabezpieczonych, w następującej kolejności:
- 5.6.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

W 8 7 24

W R

5.6.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;

5.6.3 należność główna z Obligacji.

5.7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

5.8. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.4.3 powyżej, zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:

5.8.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

5.8.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;

5.8.3 należność główna z Obligacji.

5.9. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń podejmie bez zbędnej zwłoki działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.

5.10. Podział kwot pochodzących z opisanego w pkt 5.1 powyżej zaspokojenia zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Wierzytelności według informacji przekazanych przez Emitenta lub podmiot prowadzący depozyt Obligacji, natomiast ewentualna nadwyżka ponad wartość Wierzytelności zostanie zaliczona na poczet należnego i niezapłaconego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, o ile taka sytuacja będzie mieć miejsce, lub zwrócona Emitentowi.

5.11. W przypadku, gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z przedmiotów zabezpieczenia na podstawie przepisów prawa oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i warunków emisji Obligacji oraz dokumentów i umów Zabezpieczeń (Hipotek lub Oświadczeń), Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.

5.12. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeńłoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

   8

6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 6.1. Umowa została zawarta czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji
- 6.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 6.2.1 Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy pomimo wezwania Emitenta do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu na wykonanie danego zobowiązania, nie krótszego niż 7 (siedem) dni;
- 6.2.2 Emitent – z zachowaniem 7 (siedmio)-dniowego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, co Strony rozumieją wyłącznie jako rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.
- 6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym niedojścia do skutku emisji Obligacji w terminie do dnia 1 października 2019 r. i w przypadku ziszczenia się warunku Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku gdyby w terminach określonych w warunkach emisji Obligacji nie zostały prawidłowo ustanowione Zabezpieczenia, w szczególności Oświadczenia, którekolwiek ustanowione Zabezpieczenie wygasło lub zostało dotknięte wadą prawną lub gdy nabywcy Nieruchomości nie złożyli oświadczeń o poddaniu się egzekucji na warunkach nie gorszych niż poszczególne Oświadczenie.

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

- 7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 5-krotności miesięcznego wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług) określonego w pkt 4.1 powyżej.
- 7.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 7.3. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego Jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w Jego imieniu lub na Jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie lub zaniechanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w Jego imieniu lub na Jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa.
- 7.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w Jego

W 11

9.04

W

R

imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy.

- 7.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy.
- 7.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzająca lub stwierdzająca zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług znajdowało uzasadnienie – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 7.7.1 o każdym wytoczeniu Roszczenia Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta w formie pisemnej nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia zawiadomienia o jakimkolwiek Roszczeniu przeciwko Emitentowi lub od złożenie zawiadomienie o jakimkolwiek postępowaniu wszczętym przez jakiegokolwiek strony trzecie oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 7.7.2 Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, dostęp do dokumentacji i informacji dotyczących Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem (jako interwenient lub w innym charakterze gwarantującym aktywny udział w postępowaniu), bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 7.7.3 zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugod w zakresie Roszczeń, dobrowolne wykonanie obowiązku związanego z Roszczeniem lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Emitenta.
- 7.8. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent lub obligatariusze z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń Umowy.
- 7.9. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakiegokolwiek roszczenia, dysponowanie jakimkolwiek prawem przez Administratora Zabezpieczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.
- 7.10. Strony ponoszą wobec siebie odpowiedzialność, na zasadach ogólnych, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków każdej ze Stron, wynikających z tej Umowy.

W R 24

10

W

R

8. ZAWIADOMIENIA

- 8.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana zgodnie z Umową powinna mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinna być doręczana odpowiedniej Stronie: Administratorowi Zabezpieczeń na adres wskazany na wstępie Umowy, zaś Emitentowi na adres wskazany na wstępie Umowy. Jeżeli dana strona Umowy nie powiadomi pozostałych stron na piśmie, pod rygorem nieważności, o zmianie adresu dla doręczeń, wszelkie oświadczenia dotyczące Umowy powinny być doręczane na piśmie osobiście, przesyłką poleconą lub za pośrednictwem kuriera na adres wskazany powyżej.
- 8.2. Za dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany dzień jej faktycznego odbioru, jak również (i) data upływu drugiego 7-dniowego terminu odbioru przesyłki dwukrotnie awizowanej – w przypadku pocztowej przesyłki poleconej lub (ii) data zwrotu przesyłki kurierskiej jako niepodjętej lub jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata.
- 8.3. Strony dopuszczają także możliwość komunikacji drogą elektroniczną via e-mail na następujące adresy:
- 8.3.1 dla Emitenta: controlling@geogrupa.pl;
- 8.3.2 dla Administratora Zabezpieczeń: Zbigniew Mrowiec – z.mrowiec@mrowiecfialek.com oraz office@mrowiecfialek.com;
- przy czym za chwilę dostarczenia takiej korespondencji elektronicznej drugiej Stronie uważa się moment jej wprowadzenia do systemu informatycznego wysyłającego.
- 8.4. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie, będą składane w języku polskim.
- 8.5. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodnej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.

9. OŚWIADCZENIA STRON

- 9.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.
- 9.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także że na moment jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 9.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy, jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 9.4. Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

- 9.5. W miarę swoich możliwości Strony podejmą i/b spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

10. POSTANOWIENIA DODATKOWE

- 10.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń Innemu podmiotowi wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą wszystkich obligatariuszy, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem zabezpieczeń winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.

- 10.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w pkt 3 Umowy przez Emitenta Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania takiego wezwania:

10.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;

10.2.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia;

10.2.3. osoba trzecia, o której mowa w pkt. 10.2.2, złoży wniosek o dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 11.1. Wszelkie pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 11.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 11.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 11.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy poczytuje się, że zarówno Hipoteki, jak i Oświadczenia, jako zabezpieczenia ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 11.5. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

- 11.6. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 11.7. Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.
- 11.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt 8 Umowy.
- 11.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 11.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcia sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 11.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

W A

13

W


A

PODPISY STRON

Emitent:

GEO, MIESZKANIE I DOM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Podpis:

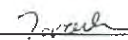


Imię i nazwisko:

Ewa Fofkańska-Dubiel

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków
tel.: 012/623 21 71, fax: 012/623 21 70
NIP: 676 01-03 501

Podpis:



Imię i nazwisko:

Joanna Zaremba-Śmietarska

Administrator Zabezpieczeń:

MFTRUST SP. Z O.O.

Podpis:



Imię i nazwisko:

Zbigniew Mrowiec



Załącznik nr 7. Skróty wycen przedmiotu zabezpieczenia

CLO&BERG Tomasz Klohes wycena nieruchomości, ul. Waleręga Sławka 16/6, Kraków

3

WYCIĄG Z OPERATU

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie nr 31 w Krakowie, złożona z działek o numerach: 315, 180/2, 181/5, 182/6, 183/5, 185/5, 314/1, 181/4, 182/5, 185/1 o łącznej powierzchni: 2,8795 ha położonych w obrębie numer 31 w dzielnicy Krowodrza w Krakowie, powiat m. Kraków w obrębie geodezyjnym numer 31, w dzielnicy IV Prądnik Biały, jako przedmiot prawa własności.

L.p.	Numer działki	KW	Powierzchnia [m ²]
1	180/2	KRIP/00346155/3	5030
2	183/5	KRP/00454557/1	6986
3	185/5	KRIP/00454557/1	1733
4	182/6	KRIP/00251075/5	2583
5	314/1	KRIP/00020101/9	2011
6	315	KRIP/00020102/6	2368
7	181/4	KRIP/00528546/1	284
8	181/5	KRIP/00251075/5	7454
9	182/5	KRIP/00528546/1	179
10	185/1	KRIP/00454559/5	167

Oszacowana łączna wartość działek: **19 378 000 zł** (dziewiętnaście milionów trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych)

Oszacowana łączna wartość działek mogących stanowić zabezpieczenie wierzytelności kredytowej: **19 063 000 zł** (dziewiętnaście milionów i sześćdziesiąt trzy tysiące złotych)

Cel wyceny: dla celów zabezpieczenia emisji obligacji

Autor operatu: Tomasz Klohes nr. upr: 4185

Data sporządzenia operatu: 15.08.2019 r.

Data na którą określono wartość nieruchomości: 15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Prawo własności nieruchomości gruntowej złożonej z niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych 454/2, 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/9, 451/3, 451/4, 451/5, o łącznej powierzchni 33 015m² tj. 3.3015 ha położonych w miejscowości Zelków, gmina Zabierzów, powiat krakowski, województwo małopolskie. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/454/18 Rady Gminy Zabierzów z dnia 13 lipca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Bolechowice, Brzezie, Ujazd i Zelków w gminie Zabierzów – w części obejmującej tereny od południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2128 K w kierunku północnym

MN - tereny zabudowy jednorodzinnej

Oznaczenia przedmiotowych działek:

Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Numer KW
454/2	1900	KR2K/00024130/1
454/5	245	KR2K/00024319/0
454/6	4546	KR2K/00024319/0
454/7	4070	KR2K/00024319/0
454/8	274	KR2K/00024319/0
454/9	9279	KR2K/00024319/0
451/3	4000	KR2K/00044372/5
451/4	4000	KR2K/00044372/5
451/5	4701	KR2K/00044372/5

Cel wyceny: dla celów zabezpieczenia emisji obligacji

Oszacowana aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej – kompleksu działek o nr: 454/2, 454/5, 454/6, 454/7, 454/8, 454/9, 451/3, 451/4, 451/5 :

4 384 000 zł

(cztery miliony trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)

Kraków; sierpień 2019 r.



CLO&BERG nr. upr. 4185 Wycena nieruchomości, ul. Walerego Sławka 16/6, Kraków

3

Autor: mgr inż. Tomasz Klohes – nr uprawnień 4185

**Data na którą określono wartość
nieruchomości :** 15.08.2019 r.

Data sporządzenia operatu: 15.08.2019 r

W R



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana złożona z działek gruntu o numerach 108/27, 108/29 i łącznej pow. 12432m² tj. 1,12432 ha, położonej w Katowicach w dzielnicy Bogucice-Zawodzie, w kwadracie ulic ul. Kościuszki, ul. Ceglanej i Wita Stwosza. Nieruchomość gruntowa niezabudowana o przeznaczeniu budowlanym, w planie jako U – usługi. Nieruchomość z racji swojego położenia posiada pełny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej. Teren płaski, nieogrodzony, posiadający dostęp do drogi publicznej jak również istnieje możliwość dojazdu drogami wewnętrznymi.

Dla ww. nieruchomości prowadzone są w Sądzie Rejonowym Katowice Wschód XI Wydział Ksiąg Wieczystych w Katowicach, księgi wieczyste o nr: KA1K/00135982/4 oraz KA1K/00124297/5

Cel wyceny: w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji

**Wartość rynkowa
nieruchomości gruntowej
niezabudowanej :**

13 277 000 zł

(trzynaście milionów dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)

Autor operatu:

mgr inż. Tomasz Klohes – nr uprawnień 4185

**Data na którą określono
wartość nieruchomości :**

15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.



**Data sporządzenia
operatu:**

15.08.2019 r.

W

19



WYCIĄG Z OPERATU

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona przy w obrębie nr 31 w Krakowie, złożona z działek o numerach. 129, 301, 300, 197, 195/1, 201, 304/1, 304/2, 196, 189, 179, 180/1 o łącznej powierzchni. 3 0164 ha położonych w obrębie numer 31 w dzielnicy Krowodrza w Krakowie, powiat m. Kraków w dzielnicy IV Prądnik Biały, jako przedmiot prawa własności.

L.p	Numer działki	KW	Powierzchnia [m ²]
1	129	KR1P/00090613/2	3118
2	301	KR1P/00362387/6	4311
3	300	KR1P/00269389/8	3955
4	197	KR1P/00196463/8	3171
5	195/1	KR1P/00246204/1	3161
6	201	KR1P/00080426/1	3328
7	304/1	KR1P/00081443/3	624
8	304/2	KR1P/00293223/4	1872
9	196	KR1P/00095601/0	2878
10	189	KR1P/00393279/2	1349
11	179	KR1P/00393282/6	1810
12	180/1	KR1P/00393282/6	587

Oszacowana łączna
złotych)

21 538 000 zł (dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy

wartość działek dla zabezpieczenia emisji obligacji

Cel wyceny:

dla celów zabezpieczenia emisji obligacji

Autor operatu.

Tomasz Klohes nr. upr. 4185

Data sporządzenia operatu:

15.08.2019 r.

Data na którą określono wartość nieruchomości :

15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.

W R

**WYCIĄG Z OPERATU**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie nr 7 w Krakowie Nowej Hucie, złożona z działek o numerach: 157/45, 157/90, 157/122, 157/123, 157/125, 157/128, 157/130 o łącznej powierzchni: 0,4742 ha położonych w obrębie numer 7 w dzielnicy Nowa Huta w Krakowie, powiat m. Kraków jako przedmiot prawa własności.

L.p	Numer działki	KW	Powierzchnia [m ²]
1	157/45	KR1P/00269773/7	1442
2	157/90	KR1P/00269773/7	63
3	157/122	KR1P/00257652/6	273
4	157/123	KR1P/00269773/7	2422
5	157/125	KR1P/00268362/6	265
6	157/128	KR1P/00243940/1	139
7	157/130	KR1P/00242348/4	138

Oszacowana łączna wartość działek: **5 917 000 zł** (pięć milionów dziewięćset siedemnaście tysięcy złotych)

Oszacowana łączna wartość działek nadających się jako zabezpieczenie emisji obligacji: **4 959 000 zł** (cztery miliony dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

Cel wyceny: dla zabezpieczenia emisji obligacji

Autor operatu: Tomasz Klohes nr. upr. 4185

Data na którą określono wartość nieruchomości: 15.09.2019 r.

Data sporządzenia operatu: 15.08.2019 r.

Kraków, sierpień 2019 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Lokale użytkowe (niemieszkalne) o łącznej powierzchni 675,94m² znajdujące się w budynku nr: 10 przy ul. Głowackiego w Krakowie, obejmujący pomieszczenia biurowe z zapleczem, znajdujące się na parterze budynku z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, to jest prawie własności Nieruchomości gruntowej działek 75/2, 76/8 objętej KR1P/000257754/1 i w częściach wspólnych budynku, wraz z prawem nieodpłatnej służebności gruntowej prawie przejazdu i przechodu przez działkę 76/9 (droga dojazdowa do ul. Głowackiego), jako przedmiot prawa własności.

Dla lokalu prowadzone są księgi wieczyste:

Nr. księgi	Nr. lokalu	Powierzchnia
KR1P/00335652/7	Lokal 47	394,44m ²
KR1P/00344315/9	Lokal 48	122,36m ²
KR1P/00344319/7	Lokal 49	107,32m ²
KR1P/00328968/3	Lokal 50	51,82m ²

Z własnością lokalu nr: 47 związane jest ujawnione w dziale I sp. księgi wieczystej prawa umieszczenia tablic reklamowych na działce wschodzącej w skład nieruchomości wspólnej, na dachu budynku nr. 10 oraz prawie wyłącznego parkowania z parkingu o nawierzchni żwirowej położonego we wschodniej części działek stanowiących nieruchomość wspólną.

Nieruchomości tworzą jedną całość wykorzystywaną na cele biurowe.

Cel wyceny:

Wycena przeprowadzona jest dla celów zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z emisji obligacji.

**Oszacowana wartość
rynkowa nieruchomości :**

5 335 000 zł

(trzy milionów trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych)

Wartość w rozbięciu na lokale:

Kraków, sierpień 2019r.



CLO&BERG Tomasz Klohes Wycena nieruchomości, Analizy rynku nieruchomości

3

Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Zaokrąglone	
Lokal 47	394,44	3 112 947,10	3 113 000,00
Lokal 48	122,36	965 673,38	966 000,00
Lokal 49	107,32	846 976,68	847 000,00
Lokal 50	51,82	408 966,94	409 000,00
			5 335 000,00

mgr inż. Tomasz Klohes – nr uprawnień 4185

Autor operatu:

Data na którą określono wartość nieruchomości: 15.08.2019r.

Data sporządzenia operatu: 15.08.2019r.

Kraków, sierpień 2019r.

W *R*

Załącznik nr 8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Hipoteki	MFTRUST Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000579064; REGON 1362668000; NIP 7010510433 działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
Alternatywny System Obrotu, ASO	Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zgodnie z Regulaminem ASO
Banki Referencyjne	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach, Bank Handlowy w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.
Catalyst, System Catalyst	Oznacza alternatywny system obrotu Catalyst organizowany przez GPW
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Obligacji Serii M równa 1.000,00 zł.
Dzień Przydziatu	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziatu Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
Nota Informacyjna, Nota	Niniejsza Nota Informacyjna Emitenta sporządzona na potrzeby wprowadzenia 5.934 Obligacji Serii M Spółki o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda do obrotu w ASO, w systemie Catalyst.
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Hipoteka Pierwotna	Hipoteka umowna łączna ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości 1 na kwotę nie niższą niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji
Inwestor	Adresat propozycji nabycia Obligacji, Osoba dokonująca zapisu na Obligacje
KDPW, Depozyt, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
MSiG	Monitor Sądowy i Gospodarczy
Nieruchomość 1	Nieruchomość położona w Krakowie przy ul. Pękowickiej, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: – KR1P/00346155/3 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 180/2, – KR1P/00454557/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 183/5, 185/5, – KR1P/00251075/5 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 181/5 i 182/6, stanowiące własność Property Profit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nr KRS 0000294726), o wartości 15.913.339 zł zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na dzień 15 sierpnia 2019 r.
Obligacje Serii M, Obligacje	5.934 obligacji na okaziciela o nominale 1.000,00 zł każda z terminem wykupu 30 września 2022 roku o oprocentowaniu zmiennym, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Organizator ASO GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności
PLN, zł	złoty polski - jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.) Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Spółka, Emitent, Geo	Geo, Mieszkanie i Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, ul. Głowackiego 10, 30-085 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000036221, o numerze NIP 6760103507 z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 327.050,00 zł.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 02/08/2019 Zarządu Emitenta z dnia 31 sierpnia 2019 roku w sprawie emisji Obligacji Serii M zmieniona Uchwałą Zarządu Emitenta Nr 01/09/2019 z dnia 27 września 2019 roku.
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami
Ustawa o ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach
Ustawa o rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji Serii M, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej;
WZ	Walne Zgromadzenie