

**DOKUMENT INFORMACYJNY
DOTYCZĄCY OFERTY PUBLICZNEJ AKCJI SERII B
SPÓŁKI FIBRA METRUM PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W RADLINIE
(dalej: „Dokument informacyjny”)**

Fibra Metrum prosta spółka akcyjna z siedzibą w Radlinie (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 37a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, niniejszym udostępnia do publicznej wiadomości Dokument informacyjny zawierający informacje o ofercie publicznej nowych akcji Spółki serii B w rozumieniu art. 2 lit. d w zw. z art. 1 ust. 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE, która nie jest objęta obowiązkiem sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	
Dane Emitenta:	Fibra Metrum prosta spółka akcyjna z siedzibą w Radlinie (adres siedziby: ul. Józefa Rymera 177, 44-310 Radlin), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000981542, posiadająca NIP: 6472598769, numer REGON: 522538570, posiadająca kapitał akcyjny w wysokości 1.000,00 zł (tysiąc złotych).
Data rejestracji Emitenta w Krajowym Rejestrze Sądowym:	11 lipca 2022 r.
Przedmiot działalności Emitenta:	<ol style="list-style-type: none"> 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z) 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z) 3) obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (PKD 55.20.Z)
Zarząd Emitenta:	Bartosz Zygmunt Nosiadek – Prezes Zarządu
Akcje Emitenta przed emisją:	100 (sto akcji) serii A
Kapitał akcyjny Emitenta przed emisją:	1.000,00 zł (tysiąc złotych)

Dane kontaktowe Emitenta:	adres poczty elektronicznej: emisja@fibrametrum.pl
Informacje finansowe dotyczące Emitenta	<p>Emitent został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 11 lipca 2022 r. i tym samym nie zakończył jeszcze pierwszego roku obrotowego, za który należy sporządzić sprawozdanie finansowe.</p> <p>Niezależnie od powyższego Emitent oświadcza, że według stanu na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wartość aktywów i pasywów Emitenta wynosi 1.000,00 zł (tysiąc złotych) oraz 2) od dnia powstania do dnia sporządzenia Dokumentu informacyjnego Emitent nie osiągnął zysku oraz nie poniósł straty.

II. INFORMACJA O OFEROWANYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ORAZ O WARUNKACH I ZASADACH ICH EMISJI	
Oferowane papiery wartościowe:	Przedmiotem planowanej emisji jest od 100 (sto) do 450 (czterysta pięćdziesiąt) nieuprzywilejowanych akcji serii B (dalej: „ Akcje serii B ”).
Cena emisyjna akcji:	Cena emisyjna jednej Akcji serii B wynosi 9.670,00 zł (dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych).
Wkłady, za które będą obejmowane akcje:	<p>Wysokość wkładu, za który będą obejmowane Akcje serii B, uzależniona jest od daty zawarcia z Emitentem umowy inwestycyjnej, na podstawie której Inwestor (dalej: „Inwestor”) zobowiąże się do objęcia określonej liczby Akcji serii B (dalej: „Umowa inwestycyjna”).</p> <p>W przypadku złożenia oferty objęcia Akcji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w lipcu 2022 r. – wkład wnoszony przez Inwestora w związku z objęciem jednej Akcji serii B będzie wynosił 9.670,00 zł (dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych); 2) w sierpniu 2022 r. – wkład wnoszony przez Inwestora w związku z objęciem jednej Akcji serii B będzie wynosił 9.770,00 zł (dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych); 3) we wrześniu 2022 r. – wkład wnoszony przez Inwestora w związku z objęciem jednej Akcji serii B będzie wynosił 9.870,00 zł (dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych).

Minimalny próg emisji akcji:	<p>Emitent dokona emisji Akcji serii B w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) łączna liczba Akcji serii B, do których objęcia zobowiążą się Inwestorzy na podstawie wszystkich zawartych Umów inwestycyjnych będzie nie mniejsza niż 100 (sto); 2) łączna wartość wkładów, do których wniesienia zobowiążą się Inwestorzy na podstawie wszystkich zawartych Umów inwestycyjnych będzie nie mniejsza niż 970.000,00 zł (dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych).
Prawo poboru dotychczasowych akcjonariuszy:	<p>Emitent oświadcza, że uchwała w przedmiocie emisji Akcji serii B będzie wyłączała prawo poboru jedynego akcjonariusza Emitenta.</p>
Okres składania ofert dotyczących akcji:	<p>Inwestorzy mogą składać oferty zawarcia Umowy inwestycyjnej w przedmiocie objęcia Akcji serii B od dnia publikacji Dokumentu informacyjnego do dnia 30.09.2022 r. (dalej: „Okres składania ofert”), z następującymi zastrzeżeniami:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Umowa inwestycyjna w przedmiocie objęcia Akcji serii B nie może zostać zawarta później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zakończenia Okresu składania ofert; 2) Emitent może skrócić Okres składania ofert w przypadku, gdy przed jego upływem zostaną spełnione warunki wskazane w sekcji „Minimalny próg emisji akcji” Dokumentu informacyjnego. <p>W przypadku skrócenia Okresu składania ofert, o którym mowa w pkt 2 powyżej, Emitent:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) publikuje ogłoszenie o skróceniu Okresu składania ofert w miejscu publikacji Dokumentu informacyjnego; 2) niezwłocznie zawiadamia o skróceniu Okresu składania ofert Inwestorów, którzy zawarli Umowy inwestycyjne przed jego skróceniem. Zawiadomienia, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, dokonywane są za pomocą poczty elektronicznej.
Sposób zawarcia Umowy inwestycyjnej w przedmiocie objęcia akcji:	<p>W celu zawarcia Umowy inwestycyjnej w przedmiocie objęcia Akcji serii B, Inwestor powinien złożyć Emitentowi ofertę jej zawarcia za pomocą poczty elektronicznej, wysyłając ją pod adres poczty elektronicznej Emitenta wskazany w Dokumencie informacyjnym (dalej: „Oferta”). Oferta powinna zawierać co najmniej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dane Inwestora, obejmujące:

- a) imię i nazwisko/firmę;
- b) adres zamieszkania/siedziby;
- c) numer PESEL (jeżeli Inwestor jest osobą fizyczną);
- d) NIP (jeżeli Inwestor go posiada);
- e) numer KRS (jeżeli Inwestor go posiada);
- f) wysokość kapitału zakładowego (jeżeli Inwestor jest spółką kapitałową);

2) liczbę Akcji serii B, które chciałby objąć Inwestor.

Za dzień złożenia Oferty uznaje się dzień jej wpłynięcia do skrzynki poczty elektronicznej Emitenta. Emitent potwierdza otrzymanie Oferty najpóźniej następnego dnia po dniu jej otrzymania (a w przypadku, gdy następny dzień wypadłby w dzień wolny od pracy – najpóźniej w najbliższym dniu roboczym).

Na podstawie Oferty, Emitent przygotowuje Umowę inwestycyjną, określającą co najmniej:

- 1) zobowiązanie Emitenta do wyemitowania na rzecz Inwestora określonej liczby Akcji serii B;
- 2) zobowiązanie Inwestora do objęcia Akcji serii B oraz pokrycia ich określonym wkładem pieniężnym;
- 3) terminy wykonania przez strony poszczególnych czynności związanych z emisją i objęciem Akcji serii B oraz skutki ich niedotrzymania;
- 4) zobowiązania Inwestora związane z jego uczestnictwem w Spółce.

Po przygotowaniu Umowy inwestycyjnej, Emitent udostępni ją Inwestorowi do podpisu za pomocą platformy Autenti (www.autenti.com) (dalej: „Platforma Autenti”).

Zawarcie Umowy inwestycyjnej nastąpi poprzez jej podpisanie przez obie strony za pomocą Platformy Autenti, zgodnie z jej regulaminem. Za chwilę zawarcia Umowy inwestycyjnej uznaje się chwilę złożenia podpisu pod Umową inwestycyjną za pomocą Platformy Autenti przez ostatnią ze stron Umowy.

Zawarcie Umowy Inwestycyjnej może nastąpić również w drodze przygotowania wersji papierowej Umowy przez Emitenta, podpisania jej oraz przesłania kopii elektronicznej (skanu) na adres poczty elektronicznej (email) drugiej stronie Umowy. Inwestor zobowiązany będzie wówczas do wydruku

	<p>kopii, złożenia podpisu, sporządzenia kopii elektronicznej Umowy w wersji zawierającej jego podpis oraz odesłania jej na adres poczty elektronicznej Emitenta. Dniem zawarcia Umowy w określony powyżej sposób jest dzień podpisania Umowy przez ostatnią ze stron.</p>
<p>Wpłaty na pokrycie akcji:</p>	<p>W terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia Umowy inwestycyjnej, Inwestor będzie zobowiązany do dokonania na rzecz Emitenta wpłaty w wysokości 100% (sto procent) wartości wkładu określonego w Umowie inwestycyjnej (dalej: „Wpłata”). Wpłata nastąpi przelewem na rachunek bankowy Emitenta wskazany w Umowie inwestycyjnej. Za dzień dokonania Wpłaty uznaje się dzień jej wpływu na rachunek bankowy Emitenta. Do przyjmowania Wpłat uprawniony jest wyłącznie Emitent.</p> <p>Wpłata zostanie zaliczona przez Emitenta na poczet wkładu Inwestora wniesionego na pokrycie Akcji serii B.</p>
<p>Emisja akcji:</p>	<p>W terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zakończenia Okresu składania ofert, zostanie zorganizowane nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, podczas którego zostanie podjęta uchwała w przedmiocie emisji Akcji serii B w celu ich objęcia przez Inwestorów w liczbie i w zamian za wkłady określone w zawartych przez nich Umowach inwestycyjnych (dalej: „Uchwała”).</p>
<p>Objęcie akcji:</p>	<p>W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podjęcia Uchwały, Emitent udostępni Inwestorom umowy objęcia Akcji serii B, na podstawie których nastąpi objęcie tych akcji zgodnie z postanowieniami Umowy inwestycyjnej (dalej: „Umowa objęcia akcji”). Udostępnienie oraz zawarcie Umów objęcia akcji nastąpi w sposób analogiczny do sposobu udostępnienia i zawarcia Umów inwestycyjnych opisanego w Dokumencie informacyjnym.</p> <p>Zawarcie Umowy objęcia akcji nie może nastąpić później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia jej udostępnienia Inwestorowi przez Emitenta.</p> <p>Po objęciu wszystkich wyemitowanych Akcji serii B przez Inwestorów, Emitent zobowiązuje się dopełnić wszystkich czynności wymaganych przez prawo w przypadku emisji nowych akcji, w tym dokonać odpowiednich zgłoszeń do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz do podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy Spółki.</p>
<p>Postępowanie w przypadku niedojścia emisji akcji do skutku:</p>	<p>W przypadku, gdy warunki wskazane w sekcji „Minimalny próg emisji akcji” Dokumentu informacyjnego nie zostaną spełnione przed upływem Okresu składania ofert, uznaje się, że emisja nie doszła do skutku.</p> <p>W przypadku niedojścia emisji do skutku, Emitent:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1) niezwłocznie zawiadamia o niedośściu emisji do skutku Inwestorów, którzy zawarli Umowy inwestycyjne w Okresie składania ofert. Zawiadomienia, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, dokonywane są za pomocą poczty elektronicznej; 2) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Okresu składania ofert, zwraca Inwestorom wniesione przez nich Wpłaty w pełnej wysokości.
--	--

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANOWANYM SPOSOBIE WYKORZYSTANIA ŚRODKÓW UZYSKANYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Środki uzyskane z emisji Akcji serii B zostaną przeznaczone przez Emitenta na zawarcie umowy na budowę, a następnie nabycie prawa własności 3 do 12 (trzech do dwunastu) lokali mieszkalnych położonych w Rybniku przy ul. Niedobczyckiej 128E (nr działki 2642/138) (dalej: „Lokale”), które następnie zostaną oddane przez Emitenta w najem. Zysk pochodzący z najmu Lokali będzie podlegał podziałowi pomiędzy Inwestorów będących akcjonariuszami Emitenta zgodnie z postanowieniami umowy spółki Emitenta.

Łączny koszt czynności niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia opisanego powyżej (na które składają się m.in. koszty nabycia prawa własności Lokali, koszty notarialne, koszty obsługi prawnej) Emitent szacuje na 930.000,00 zł (dziewięćset trzydzieści tysięcy złotych) w przypadku 3 lokali, a 4.350.000,00 zł (cztery miliony trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) w przypadku 12 lokali. W przypadku, gdy łączna wartość wkładów wniesionych przez Inwestorów w związku z emisją przekroczy kwotę wskazaną w zdaniu poprzedzającym, zostanie ona przeznaczona na działania marketingowe Emitenta lub nabycia prawa własności kolejnych lokali mieszkalnych.

IV. PODSTAWOWE INFORMACJE O ISTOTNYCH CZYNNIKACH RYZYKA

Ryzyko związane z przyjęciem błędnego modelu biznesowego	Model biznesowy Emitenta zakłada istnienie wysokiego popytu na najem lokali mieszkalnych, wiążącego się brakiem trudności w pozyskaniu najemców Lokali i tym samym stabilnością źródła dochodu Emitenta w postaci czynszu. W przypadku, gdyby rzeczywisty popyt na najem lokali mieszkalnych okazał się mniejszy od pierwotnie zakładanego, może skutkować to zmniejszeniem dochodów Emitenta oraz spowolnieniem dynamiki jego rozwoju.
Ryzyko związane ze zmianą sytuacji gospodarczej	Aktualnie trwające trudności gospodarcze (wynikające m.in. z pandemii COVID-19, wojny rosyjsko-ukraińskiej, inflacji, przerwania łańcuchów dostaw) w sposób negatywny wpływają na możliwości finansowe wielu osób. Pogłębianie problemów wynikających z tej sytuacji może powodować, że część młodych, dorosłych ludzi nie podejmie ryzyka przeprowadzki z domu rodzinnego do swojego lokalu i nie skorzysta z oferty rynku najmu.

Ryzyko związane z niewypłacalnością najemców	Trudna sytuacja gospodarcza może skutkować niewypłacalnością najemców Lokali i w konsekwencji zaprzestaniem uiszczania przez nich czynszu najmu. W celu zminimalizowania negatywnych skutków takiego scenariusza, Emitent planuje korzystać z instytucji najmu instytucjonalnego oraz uzależniać zawarcie umowy najmu od wpłaty kaucji zwrotnej w wysokości co najmniej jednomiesięcznego czynszu oraz zapłaty z góry pierwszego czynszu najmu.
Ryzyko związane z brakiem historii finansowej Emitenta	Emitent jest podmiotem nowym, zarejestrowanym w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w lipcu 2022 r. Fakt ten skutkuje brakiem historii finansowej Emitenta, co oznacza, że wszelkie prognozy jego rozwoju opierają się na wiedzy i doświadczeniu jedyne go akcjonariusza, wyniesionych z dotychczas prowadzonej przez niego działalności w branży nieruchomości.
Ryzyko związane z wypłatą dywidendy	Konieczność przeznaczenia środków pozyskanych w ramach emisji na nabycie prawa własności Lokali a następnie oddanie ich w najem będzie powodowała wstrzymanie wypłaty dywidendy w początkowej fazie istnienia Emitenta, do czasu osiągnięcia przez niego stabilności w zakresie źródła dochodu. Z uwagi na pozostałe ryzyka wskazane w Dokumencie informacyjnym, moment osiągnięcia stabilności w zakresie źródła dochodu może zostać odsunięty w czasie.
Ryzyko związane z utratą całości lub części zainwestowanego kapitału	Z uwagi na wskazane w Dokumencie informacyjnym czynniki ryzyka, Emitent nie jest w stanie zagwarantować odzyskania przez Inwestora całości zainwestowanego przez niego kapitału.
Ryzyko związane z rozwodnieniem akcji	Z uwagi na fakt, że dalszy rozwój Emitenta będzie najprawdopodobniej wymagał pozyskania przez niego nowych inwestorów i tym samym wyemitowania nowych akcji, Akcje serii B objęte przez Inwestorów w ramach emisji mogą ulec rozwodnieniu, co przełoży się na mniejszy udział Inwestorów w zyskach oraz w głosach na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

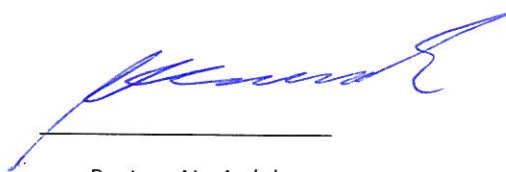
V. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Emitent oświadcza, że ponosi odpowiedzialność za informacje zawarte w Dokumencie informacyjnym, oraz że zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta i przy dołożeniu przez niego należytej staranności, informacje zawarte w Dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym.

VI. INFORMACJE O DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Data sporządzenia:	26 lipca 2022 r.
Miejsce sporządzenia:	Radlin
Miejsce publikacji:	https://zamyslow.fibranieruchomosci.pl/arttykul,44
Zmiany Dokumentu informacyjnego:	Ewentualne zmiany Dokumentu informacyjny Emitent będzie publikował w miejscu jego pierwotnej publikacji.

VII. PODPIS OSOBY UPRAWNIONEJ DO REPREZENTOWANIA EMITENTA



Bartosz Nosiadek

Prezes Zarządu

- Fibra Metrum P.S.A. -