

NOTA INFORMACYJNA SAF S.A. Z SIEDZIBĄ W SOSNOWCU



**SPORZĄDZONA NA POTRZEBY WPROWADZENIA OBLIGACJI SERII D DO OBROTU
W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU CATALYST PROWADZONYM 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.



AUTORYZOWANY DORADCA

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 15 marca 2018 r.

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

Oświadczenie Emitenta

Nazwa (firma):	SAF spółka akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Sosnowiec
Adres:	ul. Lenartowicza 188, 41-216 Sosnowiec
Numer telefonu:	(+48) (32) 368 30 00
Numer faksu:	(+48) (32) 368 30 30
Adres poczty elektronicznej:	saf@saf.com.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.saf.com.pl
Identyfikator wg właściwej klasyfikacji statystycznej (REGON):	016301440
Numer wg właściwej identyfikacji podatkowej (NIP):	526-245-05-86
KRS:	0000286013

Do działania w imieniu Emitenta uprawnieni są:

Marcin Gąszczak	Prezes Zarządu
Robert Zdańkowski	Wiceprezes Zarządu

Do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz podpisywania w jej imieniu upoważnieni są dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

Oświadczenie Emitenta

SAF S.A. oświadcza, że według jej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej obligacji serii D są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

PREZES ZARZĄDU

Marcin Gąszczak

Marcin Gąszczak

Prezes Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU

Robert Zdańkowski

Robert Zdańkowski

Wiceprezes Zarządu

Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Nazwa (firma):	allStreet sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Szlak 28/14, 31-153 Kraków
Numer telefonu:	(+48) (12) 296 33 33
Numer faksu:	(+48) (12) 350 45 33
Adres poczty elektronicznej:	allStreet@allStreet.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.allstreet.pl
Identyfikator wg właściwej klasyfikacji statystycznej (REGON):	122483403
Numer wg właściwej identyfikacji podatkowej (NIP):	676-24-52-235
KRS:	0000414398

Osoby działające w imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Artur Bielaszka – Prezes Zarządu

Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Działając w imieniu Autoryzowanego Doradcy oświadczam, że Nota Informacyjna sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii D SAF S.A. do ASO Catalyst została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według mojej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi przez Emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.


Artur Bielaszka
 Prezes Zarządu

SPIS TREŚCI

OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	2
OŚWIADCZENIE EMITENTA	2
OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY	3
1. PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE	6
2. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMAGU – DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ	6
3. CZYNNIKI RYZYKA	6
3.1 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W KTÓRYM DZIAŁA SPÓŁKA	6
Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	6
Ryzyko związane z liberalizacją przepisów o upadłości	7
Ryzyko związane ze zmianą innych przepisów prawa lub ich interpretacji	7
Ryzyko związane z rynkiem wierzytelności	7
Ryzyko niewydolności wymiaru sprawiedliwości i egzekucji komorniczej	7
Ryzyko związane z wprowadzeniem ograniczeń w obrocie wierzytelnościami	8
Ryzyko związane ze zmianą wysokości odsetek ustawowych	8
Ryzyko związane ze wzrastającą popularnością ubezpieczeń wierzytelności	8
Ryzyko związane z konkurencją	9
3.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI	9
Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Emitenta	9
Ryzyko zmienności poziomu przychodów i wyniku	9
Ryzyko potrzeb kapitałowych	9
Ryzyko związane z jakością nabywanych pakietów wierzytelności i ich wyceną	10
Ryzyko nieściągalności wierzytelności	10
Ryzyko związane z możliwością pozyskania nowych pakietów wierzytelności	10
Ryzyko utraty płynności przez Emitenta	11
Ryzyko związane ze zmniejszeniem wartości rynku opłat półkowych	11
Ryzyko związane z utratą reputacji a przez to kluczowych klientów	11
Ryzyko inwestycji długoterminowych	11
Ryzyko związane ze współpracą z kancelarią prawną	11
Ryzyko związane z błędami ludzkimi	12
Ryzyko naruszenia przepisów o ochronie konkurentów i konkurencji	12
Ryzyko związane z bezpieczeństwem internetowym oraz ochroną danych osobowych	12
Ryzyko utraty i trudności w pozyskiwaniu kluczowych pracowników	12
3.3 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM	13
Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji	13
Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji	13
Ryzyko związane z nałożeniem kar regulaminowych na Emitenta	13
Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych	13
Ryzyko związane ze zmianą prawa	15
Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami	15
Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu na Catalyst	16
Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia Obligacji	18
4. CEL EMISJI, JEŻELI ZOSTAŁ OKREŚLONY	18

5.	RODZAJ EMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	18
6.	WIELKOŚĆ EMISJI.....	19
7.	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA.....	19
8.	WYNIKI SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE	19
9.	WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	20
10.	WYSOKOŚĆ I FORMA EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	25
11.	WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH PROPONOWANYCH DO NABYCIA.....	27
12.	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	27
13.	RATING PRZYZNANY EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, DAT JEJ PRZYZNANIA I OSTATNIEJ AKTUALIZACJI ORAZ MIEJSCA OCENY W SKALI OCEN WYSPECJALIZOWANEJ INSTYTUCJI JEJ DOKONUJĄCEJ - W PRZYPADKU JEJ DOKONANIA I OGŁOSZENIA	27
14.	ZASADY PRZELICZANIA ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE	28
15.	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 LUB SKRÓT TEJ WYCENY	28
16.	ZAŁĄCZNIKI.....	29
16.1	AKTUALNY ODPIS Z KRS	29
16.2	UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA	39
16.3	PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH NOTĄ INFORMACYJNĄ	48
16.4	DOKUMENT OKREŚLAJĄCY WARUNKI EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	49
16.5	KOPIA UMOWY Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ	63
16.6	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	72
16.7	KOPIA OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI I PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI.....	75
16.8	WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA.....	83

1. Podstawowe dane o Emitencie

Nazwa (firma):	SAF spółka akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Sosnowiec
Adres:	ul. Lenartowicza 188, 41-216 Sosnowiec
Numer telefonu:	(+48) (32) 368 30 00
Numer faksu:	(+48) (32) 368 30 30
Adres poczty elektronicznej:	saf@saf.com.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.saf.com.pl
Identyfikator wg właściwej klasyfikacji statystycznej (REGON):	016301440
Numer wg właściwej identyfikacji podatkowej (NIP):	526-245-05-86
KRS:	0000286013

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

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

3. Czynniki ryzyka

3.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Spółka

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Branża usług finansowych jest w wysokim stopniu powiązana z kondycją makroekonomiczną kraju. Obszarem działalności Spółki jest świadczenie usług związanych z obrotem wierzytelnościami. Dlatego jej przychody są uzależnione od kondycji przedsiębiorstw, zapotrzebowania na kapitał obrotowy oraz sytuacji materialnej jej dłużników.

Pogorszenie się warunków makroekonomicznych w sferze m.in. poziomu płac, wzrostu cen w gospodarce, czy też wielkości dochodów gospodarstw domowych prowadzić może z jednej strony do obniżenia zdolności do regulowania zobowiązań przez dłużników SAF S.A., z drugiej jednak strony może prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na kapitał obrotowy oraz zwiększenie zapotrzebowania na usługi obrotu wierzytelnościami oraz windykacji należności, w związku z faktem, iż pogorszenie sytuacji makroekonomicznej bezpośrednio wpływa na kondycję finansową przedsiębiorstw i ich zdolność do regulowania zobowiązań.

Ryzyko związane z liberalizacją przepisów o upadłości

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności opiera się na nabywaniu pakietów wierzytelności albo ich dochodzeniu w imieniu wierzyciela. Przepisy dotyczące możliwości ogłoszenia upadłości konsumenckiej zostały wprowadzone do polskiego porządku prawnego w 2009 r. Z końcem 2014 r. wprowadzona została nowelizacja przepisów o upadłości konsumenckiej, istotnie liberalizująca przesłanki ogłoszenia upadłości. Ułatwiona została również restrukturyzacja zadłużenia podmiotów gospodarczych. Co za tym w ostatnich latach znacząco wzrosła liczba ogłaszanych przez sąd upadłości, zwłaszcza konsumenckich. Dalsza liberalizacja przepisów może niekorzystnie wpłynąć na proces odzyskiwania przez Spółkę wierzytelności poprzez ich redukcję albo umorzenie w procesie upadłości. To z kolei może wpłynąć na obniżenie rentowności działalności Spółki.

Ryzyko związane ze zmianą innych przepisów prawa lub ich interpretacji

Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla rozwoju działalności Emitenta mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa handlowego, podatkowego oraz związanego z rynkami finansowymi. Skutkiem wyżej wymienionych, niekorzystnych zmian może być ograniczenie dynamiki rozwoju, spadek wartości aktywów Emitenta oraz pogorszenie się kondycji finansowej Emitenta. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

Niestabilność i nieprzejrzystość polskiego systemu podatkowego, spowodowana zmianami przepisów i niespójnymi interpretacjami prawa podatkowego, stosunkowo nowe przepisy regulujące zasady opodatkowania, wysoki stopień sformalizowania regulacji podatkowych oraz rygorystyczne przepisy sankcyjne mogą powodować niepewność w zakresie ostatecznych efektów podatkowych podejmowanych przez Emitenta decyzji biznesowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Emitenta. Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych, z punktu widzenia Emitenta, przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Emitenta do występujących zmian.

Ryzyko związane z rynkiem wierzytelności

Rynek wierzytelności w Polsce znajduje się cały czas w fazie wzrostu. Według ostatnich raportów publikowanych przez BIG InfoDług na koniec grudnia 2017 roku łączna kwota przeterminowanego zadłużenia Polaków wyniosła 64,49 mld zł i w ostatnich latach rosła. Nie można jednak wykluczyć, iż opisane powyżej pozytywne dla Spółki tendencje na rynku wierzytelności ulegną zahamowaniu, a w najbardziej negatywnym scenariuszu rynek zacznie się nawet zmniejszać. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Emitenta na bieżąco monitoruje zmiany sytuacji na rynku wierzytelności, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Spółki do występujących zmian.

Ryzyko niewydolności wymiaru sprawiedliwości i egzekucji komorniczej

Pierwszym krokiem w ramach prowadzenia windykacji wierzytelności jest próba polubownego uzgodnienia terminów spłaty z dłużnikami. Część prowadzonej przez Emitenta działalności opiera się jednak na korzystaniu z drogi postępowania sądowego, przed sądami powszechnymi, a

następnie na korzystaniu z egzekucji komorniczej. W związku z uzależnieniem realizacji części działalności od czasu i efektywności działania organów postępowania sądowego i egzekucyjnego, istnieje ryzyko, że w przypadku istotnie przedłużających się postępowań Emitent może nie zrealizować w planowanym czasie przychodów z prowadzonych działań. Efektywność działalności Spółki jest również uzależniona od kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych jakie ponieść musi wierzyciel (zwłaszcza w przypadku nieskutecznej egzekucji). Wzrost kosztów sądowych i egzekucyjnych może wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki. Może to mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta, a przez to może wpłynąć negatywnie na skuteczną realizację strategii rozwoju Emitenta. Powyższe ryzyko jest minimalizowane przez duże doświadczenie Emitenta, co znacząco wpływa na usprawnienie przebiegu procesów windykacyjnych.

Ryzyko związane z wprowadzeniem ograniczeń w obrocie wierzytelnościami

Działalność w branży Emitenta jest uzależniona m.in. od możliwości nabywania pakietów wierzytelności, zbywanych przez pierwotnych wierzycieli. Ustawodawca od dłuższego czasu rozważa wprowadzenie koncesjonowania obrotu wierzytelnościami. Wprowadzenie koncesji z pewnością spowoduje nałożenie minimalnych wymogów prawnych jakie spełniać będą musiały podmioty otrzymujące koncesję, co wpłynie na zamknięcie dostępu do rynku dla wielu, w szczególności małych i nieprofesjonalnych, podmiotów. Należy jednak podkreślić, że Spółka nie obawia się wprowadzenia koncesji na prowadzenie działalności i jest na o przygotowana zarówno pod względem doświadczenia, profesjonalizmu jak i kapitału. W takiej sytuacji wprowadzenie koncesji na obrót wierzytelnościami stanowić może dla Emitenta korzyść w postaci zmniejszenia się poziomu konkurencji na rynku.

Ryzyko związane ze zmianą wysokości odsetek ustawowych

Jednym ze źródeł przychodów Emitenta są odsetki od niezapłaconych wierzytelności. Odsetki są przy tym najczęściej obliczane w oparciu o stawkę odsetek ustawowych za opóźnienie. Obniżenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej wpływa bezpośrednio na wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie, a tym samym także na wysokość maksymalnych odsetek umownych. Maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może przekraczać dwukrotności podstawowej wartości odsetek za opóźnienie, które są równe stopie referencyjnej NBP powiększonej o 5,5 punktów procentowych. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych równa jest natomiast stopie referencyjnej NBP powiększonej o 8 punktów procentowych. Obniżenie wysokości ustawowych lub maksymalnych odsetek umownych może negatywnie wpłynąć na przychody Emitenta.

Ryzyko związane ze wzrastającą popularnością ubezpieczeń wierzytelności

Na rynku wierzytelności obserwuje się wzrost zainteresowania usługami ubezpieczeń wierzytelności, które są oferowane przez instytucje ubezpieczeniowe, takie jak np. TU Euler Hermes S.A. Istotą tej usługi jest ubezpieczenie ryzyka powiązanego z niezapłaceniem danej faktury. Tym samym klient ma możliwość dokonania wyboru pomiędzy skorzystaniem z usług firmy windykacyjnej, a ubezpieczeniem danej należności. Sytuacja ta sprawia, że na rynku pojawia się ryzyko wzrostu konkurencji, co może w negatywny sposób wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta.

Z drugiej jednak strony, upowszechnienie się usług ubezpieczeń windykacyjnych oznacza szansę na uzyskanie dostępu do obsługi wierzytelności u samych ubezpieczycieli, przejmujących wierzytelności. W trakcie dotychczasowej działalności Emitent podjął współpracę z Euler Hermes

Zarządzanie Ryzykiem sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Pomiędzy stronami nie występuje stała umowa, jednakże podejmowana okresowo współpraca umożliwia Spółce pośrednictwo w nabyciu wierzytelności.

Ryzyko związane z konkurencją

Oferta firm windykacyjnych jest do siebie zbliżona i firmy funkcjonujące na rynku silnie ze sobą konkurują. Ze względu na tę sytuację, na rynku pojawia się silna presja cenowa i poziom cen oferowanych usług staje się ważnym czynnikiem, jakim kierują się klienci przy wyborze firmy windykacyjnej. Kolejnym istotnym czynnikiem konkurencyjności jest jakość oferowanych usług, mierzona między innymi skutecznością windykacji.

Emitent posiada wysoką renomę wśród klientów, a sama marka jest coraz lepiej rozpoznawalna na rynku, dlatego też nie obawia się on nasilonej konkurencji, ani presji cenowej.

Kolejnym sposobem wykorzystywanym przez Spółkę do tworzenia przewagi nad konkurencją jest oferowanie produktów nowych, innowacyjnych i kompleksowych. W tym celu Emitent systematycznie rozszerza zakres swojej oferty, poprzez projektowanie i rozwijanie nowych usług.

3.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

Ryzyko niepowodzenia strategii rozwoju Emitenta

Spółką w dotychczasowej działalności dostosowywała ofertę, wprowadzając lub wycofując produkty i usługi w zależności od zmieniającego się zapotrzebowania klientów w zakresie dostarczania płynności przedsiębiorstwom oraz od zmieniających się warunków otoczenia. Spółką narażona jest na ryzyko związane z nietrafnym oszacowaniem potrzeb kontrahentów i innych warunków rynkowych, co może prowadzić do rozwijania niedopasowanej do nich lub nierentownej dla Spółki oferty. Realizacja niedopasowanych założeń strategicznych powoduje ryzyko niezrealizowania możliwych do osiągnięcia przychodów i wyników finansowych, a nawet poniesienia strat.

Ryzyko zmienności poziomu przychodów i wyniku

Znacząca część przychodów Spółki pochodzi z obrotu wierzytelnościami przedsiębiorstw wobec przedsiębiorstw, w tym wierzytelnościami z tytułu tzw. opłat półkowych. W przeciwieństwie do wierzytelności masowych, o niewielkiej wartości jednostkowej, pojedyncza wierzytelność windykowana przez Spółkę może mieć wartość od kilkudziesięciu do nawet kilkuset tysięcy złotych. Ponadto odzyskiwanie należności z sektora B2B często wiąże się z ponoszeniem kosztów przez dłuższy czas a następnie jednostkowym wpływem znacznej kwoty. Powyższe powoduje ryzyko znacznych wahań poziomu przychodów i wyników finansowych w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Ryzyko potrzeb kapitałowych

Działalność Spółki wymaga znacznego poziomu kapitału obrotowego. Jest to związane m.in. ze stosunkowo wysokim poziomem kosztów przygotowania i prowadzenia windykacji, a także koniecznością ponoszenia kosztów niejednokrotnie przez wiele miesięcy trwania procesu sądowego, dotyczącego danej wierzytelności. Specyfika działalności sprawia, że Spółka ciągle poszukuje nowych źródeł kapitału, na bieżąco musi kontrolować jego strukturę, wielkość i koszt, nadzoruje jego rozchód oraz projektuje skalę działalności w oparciu o jego aktualne zasoby.

Wyniki finansowe Spółki rosną zwykle wraz ze wzrostem skali działalności. Ograniczenie dostępu do kapitału może negatywnie wpłynąć na skalę prowadzonej przez Emitenta działalności, a co za tym idzie, może negatywnie wpłynąć na jego przychody i wyniki finansowe.

Ryzyko związane z jakością nabywanych pakietów wierzytelności i ich wyceną

Obrót wierzytelnościami przynosi większość przychodów ze sprzedaży Spółki. Zakup wierzytelności do windykacji własnej wiąże się z ponoszeniem większego ryzyka biznesowego, ale równocześnie przynosi wyższe marże niż windykacja na zlecenie klientów. Spółką ponosi m.in. ryzyko błędnego oszacowania stanu prawnego wierzytelności i sytuacji dłużnika, a także ryzyko przeszacowania ceny za wierzytelność.

Nie można wykluczyć, że mimo prowadzenia wyceny wierzytelności przez doświadczony zespół pracowników Departamentu Sprzedaży, windykacja danej wierzytelności przyniesie efekty niższe od oszacowanych przy zakupie tej wierzytelności, co może mieć znaczący negatywny wpływ na przychody i wyniki Spółki.

Ryzyko nieściągalności wierzytelności

Działalność Emitenta opiera się na rozłożonym w czasie odzyskiwaniu kwot wierzytelności, zarówno zakupionych do własnego portfela, jak i na zlecenie. W przypadku ogłoszenia upadłości przez jednego lub kilku dłużników lub kontrahentów zlecających windykację, istnieje ryzyko, że Spółką może mieć trudności z odzyskaniem należności, co może negatywnie wpłynąć na przychody Emitenta, jak również na jego wyniki finansowe.

Ryzyko upadłości znaczącego kontrahenta jest niemożliwe do zupełnego wyeliminowania. Takie zdarzenie może mieć negatywny wpływ na płynność finansową Spółki. Ryzyko to jest jednak skutecznie minimalizowane poprzez wysoką dywersyfikację portfela należności pod kątem branży jak i wielkości przekazywanych do windykacji należności. Żaden z pojedynczych kontrahentów Spółki nie ma dominującej pozycji w portfelu zamówień, zleceń, a jego ewentualne trudności finansowe, czy ryzyko upadłości nie stanowi zagrożenia dla działalności Spółki.

Analogicznie do portfela kontrahentów zdywersyfikowany jest portfel dłużników Spółki. Dywersyfikacja ta odbywa się pod kątem struktury należności, wielkości dłużników oraz ich sytuacji prawnej. Żaden z dłużników pojedynczo nie ma znaczącego udziału w portfelu należności, a ryzyko jego upadłości nie stanowi zagrożenia dla działalności Spółki.

Wystąpienie ww. okoliczności może mieć jednak negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko związane z możliwością pozyskania nowych pakietów wierzytelności

Działalność Emitenta polega na nabywaniu pakietów wierzytelności w celu ich windykacji na własny rachunek albo windykacji należności na rachunek innych podmiotów. Tym samym rozwój Spółki i osiągnięte przez nią wyniki uzależnione są od ciągłego nabywania i pozyskiwania do obsługi nowych portfeli wierzytelności. Rosnąca konkurencja lub wycena pakietów wierzytelności, która nie będzie odzwierciedlać ich rzeczywistej wartości, oraz znaczny spadek liczby oferowanych portfeli, albo ich łączenie w duże pakiety, zakupu których na dzień dzisiejszy Emitent nie jest w stanie sfinansować, może doprowadzić do sytuacji braku zakupów i pozyskania do obsługi przez pewien okres nowych pakietów wierzytelności. Może to doprowadzić do spadku dynamiki wzrostu Emitenta, ponoszenia kosztów stałych przy braku adekwatnych przychodów oraz do utraty ważnych kontrahentów. Wszystkie te zdarzenia wpłynęłyby negatywnie na funkcjonowanie Spółki, jak i osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Ryzyko utraty płynności przez Emitenta

Jedną z usług świadczonych przez Emitenta jest zakup wierzytelności ze środków własnych. Windykacja wierzytelności jest procesem złożonym. Zdarzają się takie sytuacje, w których przepływy pieniężne z tytułu odzyskanej wierzytelności nie pokrywają się z terminami wykonania zobowiązań wobec pierwotnych wierzycieli. Duża liczba takich sytuacji oraz wydłużające się terminy spłaty należności Emitenta mogą spowodować utratę płynności przez Emitenta. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka Emitent stosuje wewnętrzny proces monitoringu płatności, który wyklucza powstawanie opóźnień w spłacie należnych zobowiązań klientów Emitenta lub skutecznie wymusza szybkie uruchomienie procedur dochodzenia należności na etapie sądowo-egzekucyjnym. Ponadto Emitent posiada możliwość zaciągnięcia kredytu w rachunku bieżącym.

Ryzyko związane ze zmniejszeniem wartości rynku opłat półkowych

Emitent jest liderem w Polsce w zakresie windykacji opłat półkowych. Duża liczba pozwów i korzystnych dla dostawców rozstrzygnięć sądów może jednak powodować stopniowe odchodzenie sieci handlowych od stosowania niedozwolonych postanowień. Wyrok Sądu Najwyższego z 18 listopada 2015 r. (III CZP 73/15), w którym uznał za dozwolone zawarcie w umowie premii pieniężnej uzależnionej od wielkości obrotów, przyczyni się prawdopodobnie do uwzględniania w premii części dotychczas funkcjonujących opłat.

Ryzyko związane z utratą reputacji a przez to kluczowych klientów

Działalność Emitenta jest silnie uzależniona od reputacji, jaką posiada na rynku oraz relacji z głównymi klientami. W przypadku braku satysfakcji klienta z oferowanych usług, Emitent może być negatywnie postrzegany na rynku, a w związku z tym mogą pojawić się trudności w pozyskiwaniu nowych kontraktów. Emitent stara się minimalizować powyższe ryzyko poprzez świadczenie wysokiej jakości usług dostosowanych do bieżących potrzeb klientów oraz budowę relacji biznesowych umożliwiających długookresową współpracę.

Ryzyko inwestycji długoterminowych

Emitent posiada inwestycje długoterminowe w postaci nieruchomości (według stanu na dzień 30.09.2017 r. ich wartość bilansowa wynosiła 2 386 tys. zł). Z uwagi na sytuację na rynku nieruchomości może nastąpić przeszacowanie wartości poszczególnych nieruchomości, co może spowodować spadek aktywów, a także brak możliwości sprzedaży nieruchomości po wcześniej założonej cenie. Dodatkowo, w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, czas finalizacji transakcji może być znacząco dłuższy od pierwotnie zakładanego. Niemniej jednak, należy podkreślić, iż Spółka regularnie zleca rzeczoznawcom majątkowym sporządzanie operatów szacunkowych posiadanych nieruchomości, w związku z czym dysponuje rzetelną wiedzą o wartości posiadanych nieruchomości oraz o kształtowaniu się tendencji na rynku.

Ryzyko związane ze współpracą z kancelarią prawną

Spółką opiera swój sukces na współdziałaniu, zespołowej pracy i nieustannej wymianie doświadczeń pracowników własnych oraz radców prawnych i aplikantów ze współpracującą na wyłączność kancelarią prawną radcy prawnego Janusza Sepielaka. Spółka współpracuje z kancelarią nieprzerwanie od początku działalności. Nie można jednakże wykluczyć ryzyka ograniczenia współpracy lub zaprzestania współpracy lub też pogorszenia warunków ekonomicznych współpracy między Spółką a kancelarią prawną. Spółka w miarę potrzeb

współpracuje również z trzema innymi kancelariami radców prawych i jedną kancelarią adwokacką.

Ryzyko związane z błędami ludzkimi

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z potrzebą zatrudnienia pracowników, którzy obsługują procedury związane z nabywaniem oraz obsługą wierzytelności. Błędy lub niedopatrzenia pracowników mogą doprowadzić do wzrostu niezadowolenia klientów bądź dłużników, wpływając negatywnie na wizerunek Spółki. Nakłady finansowe poniesione przez Emitenta na odpowiednie szkolenie i motywowanie zatrudnionych osób oraz w miarę potrzeb na rozbudowę kadry pracowniczej ograniczają do pewnego stopnia ryzyko powstawania tego typu problemów.

Ryzyko naruszenia przepisów o ochronie konkurentów i konkurencji

Emitent prowadzi windykację m.in. wierzytelności masowych, tj. wobec osób fizycznych, tym samym podlega ocenie, czy działa zgodnie z przepisami o ochronie konkurencji i konsumentów. Nie można wykluczyć ryzyka, iż sformułowania, zastosowane przez Spółkę w pismach wzywających osoby fizyczne do zapłaty wierzytelności, zostaną uznane przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konkurentów i tym samym zostaną zakazane. Nie można wykluczyć ryzyka nałożenia na Spółkę w takiej sytuacji dodatkowej kary pieniężnej przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Ziszczenie się opisanego wyżej ryzyka spowodowałoby ponadto konieczność poniesienia dodatkowych kosztów na zmianę sformułowań w używanych wzorach wezwań do zapłaty. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe i perspektywy Emitenta.

Ryzyko związane z bezpieczeństwem internetowym oraz ochroną danych osobowych

W swojej działalności Emitent wykorzystuje sprzęt i oprogramowanie komputerowe. Na swoich komputerach Emitent przechowuje przy tym dane dotyczące sfery tak wrażliwej jak sytuacja majątkowa osób fizycznych i prawnych. Wiąże się to z ryzykiem włamania do systemu Emitenta, blokady sieci lub kradzieży danych finansowych lub osobowych podlegających rygorowi ustawy o ochronie danych osobowych. Niebezpieczeństwo włamania, kradzieży danych o klientach lub paraliżu systemu wiąże się również z zagrożeniem dla możliwości świadczenia usług przez Emitenta. Z kolei kradzież lub udostępnienie danych niezgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych może skutkować karami przewidzianymi ustawą lub roszczeniami osób poszkodowanych. Emitent dokłada wszelkich starań aby stosować zabezpieczenia i wszelkie dostępne systemy ochrony przed włamaniami do jego systemu.

Ryzyko utraty i trudności w pozyskiwaniu kluczowych pracowników

Sukces działalności Spółki w bardzo dużej mierze zależy od indywidualnej pracy wysoko wykwalifikowanych pracowników, specjalistów oraz kadry menadżerskiej. Emitent jest w stanie pozyskiwać nowych wartościowych pracowników, jednakże proces ten może być długotrwały. Nagła utrata pracowników, utrata pracowników i posiadanego przez nich know-how na rzecz konkurencji czy też problemy z zatrudnieniem nowych pracowników może przejściowo niekorzystnie odbić się na działalności i osiąganych wynikach lub znacząco utrudnić realizowanie strategii rozwojowej. Co więcej, zatrudnianie nowych, wysokiej klasy specjalistów może spowodować poniesienie dodatkowych kosztów, między innymi z tytułu: rekrutacji, szkoleń oraz świadczeń na rzecz pracowników, powstałych w wyniku wykonywania pracy poza miejscem ich zamieszkania.

W celu ograniczenia poziomu ryzyka związanego z utratą kluczowych pracowników, Zarząd prowadzi wewnętrzną politykę kadrową, której jednym z elementów jest wynagrodzenie pracowników Działu Handlowego, które oparto na systemie premiowym.

3.3 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 17.3. lit. d), e) i f) Warunków Emisji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2171), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji

Inwestowanie w obligacje korporacyjne, w tym w obligacje Emitenta, wiąże się z ryzykiem niedostatecznej płynności obligacji na rynku wtórnym, jak też z ryzykiem wahań kursu rynkowego obligacji. Ocena bieżącej i przyszłej sytuacji Emitenta, branży windykacyjnej, danych makroekonomicznych (w tym kształtowania się stóp procentowych), koniunktury gospodarczej w Polsce i na świecie, czy też nastrojów inwestorów na rynkach kapitałowych mogą powodować znaczne wahania płynności oraz kursu rynkowego Obligacji, a także zwiększać niepewność co do spodziewanego kierunku zmian płynności i kursu. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami na rynku Catalyst będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom dokonanie transakcji w założonym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Ryzyko związane z nałożeniem kar regulaminowych na Emitenta

Jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

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

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziale V, Organizator ASO może nałożyć na niego karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO (o której mowa powyżej), nie może przekraczać 50 000 zł.

Nie można mieć całkowitej pewności, że powyższa sytuacja nie będzie dotyczyła w przyszłości Emitenta. Obecnie nie ma jakichkolwiek podstaw, by spodziewać się takiego rozwoju wypadków, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów, których akcje notowane są na NewConnect lub obligacje na Catalyst.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych

Spółki notowane na NewConnect mają status spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o obrocie, w związku z czym KNF może nałożyć na Emitenta kary administracyjne za niewykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, a w szczególności obowiązków wynikających z Ustawy o ofercie i Ustawy o obrocie

Art. 96 Ustawy o ofercie przewiduje, iż w przypadku, gdy emitent:

- 1) nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 15a ust. 4 i 5, art. 20, art. 24 ust. 1 i 3, art. 37 ust. 3 i 4, art. 38 ust. 4–6, art. 38a ust. 2–4, art. 38b ust. 7–9, art. 39 ust. 1–2a, art. 40, art. 41 ust. 1, 3, ust. 8 zdanie drugie i ust. 9, art. 44 ust. 1, art. 45, art. 46, art. 47 ust. 1, 3 i 5, art. 48, art. 50, art. 51a ust. 3 zdanie drugie i ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, art. 56–56c w zakresie dotyczącym informacji bieżących, art. 58 ust. 1–1b, art. 59 w zakresie dotyczącym informacji bieżących, art. 62 ust. 6 i 8 i art. 70 pkt 2 i 3,
- 2) nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki wynikające z:
 - a) art. 38 ust. 7 w związku z art. 48 w zakresie zamieszczania w memorandum informacyjnym informacji przez odesłanie, art. 50, art. 51a ust. 3 zdanie drugie i ust. 4 i art. 52,
 - b) art. 38a ust. 5 w związku z art. 50, art. 51a ust. 3 zdanie drugie i ust. 4 i art. 52,
 - c) art. 38b ust. 10 w związku z art. 48 w zakresie zamieszczania w memorandum informacyjnym informacji przez odesłanie, art. 50 i art. 52,
 - d) art. 39 ust. 3 w związku z art. 48 w zakresie zamieszczania w memorandum informacyjnym informacji przez odesłanie i art. 50,
 - e) art. 41 ust. 2 w związku z art. 45 ust. 2, art. 47 ust. 1, 2 i 5, art. 48 w zakresie zamieszczania w memorandum informacyjnym informacji przez odesłanie i art. 50,
- 3) nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 22 ust. 4 i 7, art. 26 ust. 5 i 7, art. 27, art. 29–31 i art. 33 rozporządzenia 809/2004,
- 4) udostępnia prospekt emisyjny w postaci drukowanej niezgodnie z art. 47 ust. 2,
- 5) wbrew obowiązкови, wynikającemu z art. 38 ust. 7 w związku z art. 51 ust. 1, art. 38a ust. 5 w związku z art. 51 ust. 1, art. 38b ust. 10 w związku z art. 51 ust. 1, oraz obowiązкови, o którym mowa w art. 51 ust. 1, nie przekazuje w terminie aneksu do prospektu emisyjnego lub memorandum informacyjnego,
- 6) wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 38 ust. 7 w związku z art. 51 ust. 5, art. 38a ust. 5 w związku z art. 51 ust. 5, i z art. 38b ust. 10 w związku z art. 51 ust. 5, oraz obowiązкови, o którym mowa w art. 41 ust. 4 i art. 51 ust. 5, nie udostępnia do publicznej wiadomości w terminie aneksu do prospektu emisyjnego lub memorandum informacyjnego

- KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu – decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4–8 Rozporządzenia MAR, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu – decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10 364 000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10 364 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Emitent oraz podmiot, który sporządził lub brał udział w sporządzeniu informacji, o których mowa w art. 17 ust. 1 lub 2 Rozporządzenia MAR, jest obowiązany do naprawienia szkody wyrządzonej przez udostępnienie do publicznej wiadomości nieprawdziwej informacji lub przemilczenie informacji, chyba że ani on, ani osoby, za które odpowiada, nie ponoszą winy.

Zgodnie z art. 174a ust. 1 Ustawy o obrocie w przypadku gdy emitent, na wniosek osoby pełniącej obowiązki zarządcze, udzielił zgody, o której mowa w art. 19 ust. 12 Rozporządzenia MAR, z naruszeniem art. 7–9 rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2016/522 z dnia 17 grudnia 2015 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w kwestiach dotyczących wyłączenia niektórych organów publicznych i banków centralnych państw trzecich, okoliczności wskazujących na manipulację na rynku, progów powodujących powstanie obowiązku podania informacji do wiadomości publicznej, właściwych organów do celów powiadomień o opóźnieniach, zgody na obrót w okresach zamkniętych oraz rodzajów transakcji wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze podlegających obowiązkowi powiadomienia (Dz. Urz. UE L 88 z 05.04.2016, str. 1), Komisja może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł. Zgodnie z art. 175 Ustawy o obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykona lub nienależyte wykona obowiązków wskazany w art. 19 ust. 3 i 5 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną w wysokości 4 145 600 zł. Zgodnie z art. 176. 1. Ustawy o obrocie w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1–6 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4 145 600 zł.

Ryzyko związane ze zmianą prawa

Warunki Emisji Obligacji podlegają przepisom prawa polskiego obowiązującego w dniu podjęcia uchwały o emisji. Nie ma pewności, co do wpływu jakichkolwiek ewentualnych postanowień sądowych lub zmiany przepisów polskiego prawa lub praktyki administracyjnej po tej dacie na prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy.

Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu Obligacjami

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek Emitenta,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeśli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

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

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO 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.

W przypadku gdy w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu zachodzi konieczność dalszego współdziałania emitenta przy wykonywaniu obowiązków informacyjnych z podmiotem uprawnionym do wykonywania zadań Autoryzowanego Doradcy, Organizator Alternatywnego Systemu może zobowiązać emitenta do zawarcia takiej umowy. Umowa ta powinna zostać zawarta w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Organizatora Alternatywnego Systemu decyzji w tym zakresie i obowiązywać przez okres co najmniej jednego roku od dnia jej zawarcia. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu podjętej na podstawie ust. 1, emitent zobowiązany jest do zawarcia kolejnej umowy z Autoryzowanym Doradcą w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy. Nowa umowa powinna obowiązywać do końca okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, z zastrzeżeniem, iż okres jej obowiązywania powinien być przedłużony o okres, w

którym emitent nie posiadał prawnie wiążącej umowy z Autoryzowanym Doradcą, do której zawarcia zobowiązany był na podstawie decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, o której mowa powyżej. W przypadku niepodpisania przez emitenta umowy z Autoryzowanym Doradcą w terminie, o którym mowa powyżej, albo w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi tego emitenta na okres do 3 miesięcy. Jeżeli przed upływem okresu zawieszenia nie zostanie zawarta i nie wejdzie w życie odpowiednia umowa z Autoryzowanym Doradcą, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe tego emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z §9 ust. 2d i 2f Regulaminu ASO, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z animatorem rynku albo po upływie 30 dni od dnia zawieszenia prawa do wykonywania zadań animatora rynku w alternatywnym systemie obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o notowaniu instrumentów finansowych danego emitenta w systemie notowań jednolitych.

Zgodnie z §9 ust. 2e i 2g Regulaminu ASO, po upływie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z animatorem rynku albo po upływie 60 dni od dnia zawieszenia prawa do wykonywania zadań animatora rynku w alternatywnym systemie obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi danego emitenta do czasu wejścia w życie nowej umowy z animatorem rynku, chyba że umowa taka została uprzednio zawarta. Organizator ASO może odstąpić od zawieszenia obrotu, w szczególności w przypadku emitenta, wobec którego ogłoszono upadłość likwidacyjną.

Nie można mieć całkowitej pewności, że powyższa sytuacja nie będzie dotyczyła w przyszłości akcji Emitenta lub Obligacji. Obecnie nie ma jakichkolwiek podstaw, by spodziewać się takiego rozwoju wypadków, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów, których akcje notowane są na NewConnect lub obligacje na Catalyst.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 3 w związku z art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, na żądanie KNF Organizator ASO zawiesza obrót wskazanymi przez KNF instrumentami finansowymi, w przypadku gdy obrót nimi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o obrocie w żądaniu KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej.

KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie zawieszenia obrotu w przypadku, gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów (art. 78 ust. 3b Ustawy o obrocie).

Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu na Catalyst

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

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może

nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

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

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

W przypadkach, o których mowa w pkt 4 powyżej, Organizator Alternatywnego Systemu może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- 1) o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- 2) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- 3) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza jednak instrumenty finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- 1) odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu, o którym mowa powyżej, lub
- 2) umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego, o którym mowa powyżej, lub
- 3) uchylecia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu, o którym mowa powyżej.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi (§ 12 ust. 3 Regulaminu ASO).

W przypadku gdy w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu zachodzi konieczność dalszego współdziałania emitenta przy wykonywaniu obowiązków informacyjnych z podmiotem uprawnionym do wykonywania zadań Autoryzowanego Doradcy, Organizator Alternatywnego Systemu może zobowiązać emitenta do zawarcia takiej umowy. Umowa ta powinna zostać zawarta w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Organizatora Alternatywnego Systemu decyzji w tym zakresie i obowiązywać przez okres co najmniej jednego roku od dnia jej zawarcia. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z Autoryzowanym Doradcą przed upływem okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu podjętej na podstawie ust. 1, emitent zobowiązany jest do zawarcia kolejnej umowy z Autoryzowanym Doradcą w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy. Nowa umowa powinna obowiązywać do końca okresu wskazanego w decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, z zastrzeżeniem, iż okres jej obowiązywania powinien być przedłużony o okres, w którym emitent nie posiadał prawnie wiążącej umowy z Autoryzowanym Doradcą, do której zawarcia zobowiązany był na podstawie decyzji Organizatora Alternatywnego Systemu, o której mowa powyżej. W przypadku niepodpisania przez emitenta umowy z Autoryzowanym Doradcą w terminie, o którym mowa powyżej, albo w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia poprzedniej umowy, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi tego emitenta na okres do 3 miesięcy. Jeżeli przed upływem okresu zawieszenia nie zostanie zawarta i nie wejdzie w życie odpowiednia umowa z Autoryzowanym

Doradcą, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe tego emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Nie można mieć całkowitej pewności, że powyższa sytuacja nie będzie dotyczyła w przyszłości akcji Emitenta lub Obligacji. Obecnie nie ma jakichkolwiek podstaw, by spodziewać się takiego rozwoju wypadków, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów, których akcje notowane są na NewConnect lub obligacje na Catalist.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 4 w związku z art. 16 ust. 3 Ustawy o obrocie, na żądanie KNF Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia Obligacji

Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej nie zostało ustanowione zabezpieczenie Obligacji przewidziane w Warunkach Emisji, którym jest hipoteka na nieruchomości. W dniu 6 lutego 2018 r. w księdze wieczystej została zamieszczona wzmianka o złożeniu wniosku o ustanowienie hipoteki, jednak sama hipoteka stanie się skuteczna dopiero z chwilą jej wpisania w księgę wieczystą. Istnieje w związku z tym ryzyko, że sąd wieczystoksięgowy odmówi dokonania wpisu hipoteki, co spowoduje brak zabezpieczenia Obligacji, a w konsekwencji, w przypadku niewykonania przez Spółkę w całości zobowiązań z Obligacji, brak możliwości zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczenia.

4. Cel emisji, jeżeli został określony

Cel emisji Obligacji nie został określony.

5. Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje serii D są obligacjami zwykłymi na okaziciela, emitowanymi w serii zgodnie z Ustawą o Obligacjach, kuponowymi, z oprocentowaniem stałym, z kuponem płatnym co trzy miesiące. Obligacje serii D będą zabezpieczone, na datę sporządzenia Noty informacyjnej zabezpieczenie nie zostało ustanowione. W dniu 6 lutego 2018 r. zostało złożone przez Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, która jest użytkownikiem wieczystym przedmiotu zabezpieczenia, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego.

Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ogrodzieńcu obejmującej trzy działki gruntu o łącznej powierzchni 16,7753 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 roku jest Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00042282/8 (dalej: Nieruchomość). Wartość dwóch głównych działek (o łącznej powierzchni 16,7183 ha) składających się na Nieruchomość oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 5.883.170 (pięć milionów osiemset osiemdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt) złotych. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec działka gruntu nr ew. 891/1 o powierzchni 33 877 m² oznaczona jest symbolem „A 6 UT”, „US”, „ZL”, „T” – tereny urządzeń turystyki, sportu i rekreacji, oraz zieleni leśno-parkowej wraz z terenami obsługi technicznej rekreacyjnego zespołu leśno-parkowego, natomiast działka gruntu nr ew. 1657/1 o powierzchni 133 306 m² oznaczona jest symbolem „A 29 KS”, „A 6 ZŁ”, „UT”, „US”, „KS”, „W” – tereny zieleni leśno-parkowej z urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji, tereny urządzeń obsługi zaplecza

technicznego oraz tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej, działka gruntu nr ew. 1627 o powierzchni 0,057 ha oznaczona jest symbolem „A 31 R” – tereny rolnicze. Z uwagi na wielkość działki rolnej do Nieruchomości nie mają zastosowania przepisy ograniczające obrót gruntami rolnymi.

6. Wielkość emisji

Na podstawie uchwały nr 01/12/2017 Zarządu SAF S.A. z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D emitowanych było 4.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Objęte i przydzielone zostały 2.454 Obligacje serii D.

7. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna jednej Obligacji serii D wynosi 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych). Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii D wynosi 2.454.000,00 zł (dwa miliony czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych).

Cena emisyjna jednej Obligacji serii D była równa jej wartości nominalnej i wynosiła 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych). Łączna wartość emisji wyniosła 2.454.000,00 zł (dwa miliony czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych).

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

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: 29.12.2017 r. – 31.01.2018 r.

Data przydziału instrumentów finansowych: 1.02.2018 r.

Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: 4.000 (cztery tysiące) obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 4.000.000 (cztery miliony) złotych.

Stopa redukcji w poszczególnych transzach: oferta nie była podzielona na transze, brak było redukcji.

Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: 2.454 (dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt cztery) obligacje zwykłe na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 2.454.000,00 zł (dwa miliony czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych).

Cena, po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 zł (jeden tysiąc złotych).

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją: 37 osób.

Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 37 osób.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby instrumentów finansowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu

wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta): Emitent nie zawierał umów o subemisję.

Określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji: łączne koszty emisji wyniosły 147.000 zł, w tym koszty:

- przygotowania i przeprowadzenia oferty: 147.000 zł,
- wynagrodzenia subemitentów, oddzielnie dla każdego z nich: nie wystąpiły,
- sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: nie wystąpiły,
- promocji oferty: nie wystąpiły.

Koszty emisji obligacji na okaziciela serii D zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta w miesiącach poniesienia jako koszty związane z emisją obligacji serii D.

9. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

Warunki wykupu Obligacji oraz warunki wypłaty oprocentowania Obligacji opisane są w pkt 14-17 Warunków Emisji.

Płatności kwot z tytułu Obligacji serii D

Obligacje serii D uprawniają do następujących świadczeń:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Odsetek oraz odsetek za zerowy okres odsetkowy na warunkach podanych w punktach 14 i 15 Warunków Emisji lub odsetek za niepełny okres odsetkowy na warunkach podanych w pkt 17 Warunków Emisji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminie określonych w punkcie 17 Warunków Emisji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Wartości Opcji Wcześniejszej Spłaty w przypadku skorzystania przez Emitenta z Opcji Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia płatności z winy Emitenta oraz odsetek maksymalnych w przypadku wskazanym w punkcie 17.1 Warunków Emisji.

Płatności z Obligacji będą dokonywane w Dniu Płatności. Jeżeli Dzień Płatności przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, w którym KDPW prowadzi obsługę płatności, płatność dokonana zostanie w kolejnym takim Dniu Roboczym przypadający po Dniu Płatności, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Wypłata świadczeń będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW.

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

W przypadku opóźnienia w płatności świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia, z zastrzeżeniem punktu 17.1 Warunków Emisji.

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

- (i) wartość nominalna;
- (ii) odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (iii) Kupon.

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

Warunki wykupu Obligacji serii D

Wykup w Dacie Wykupu

Obligacje serii D zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu, tj. 1 lutego 2020 r. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł za każdą Obligację. Jednocześnie z wykupem Obligacji zapłacony zostanie Kupon za ostatni Okres Odsetkowy.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia z tytułu wykupu będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza na koniec Dnia Ustalenia Prawa do Świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu. Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji. Jeżeli Obligacje nie będą zarejestrowane w KDPW w Dniu Wykupu wykup będzie dokonywany przez Emitenta, na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji lub późniejszym zawiadomieniu.

W przypadku niewykupienia przez Spółkę Obligacji w Dniu Wykupu, oprocentowanie Obligacji począwszy od dnia następnego po Dniu Wykupu będzie równe odsetkom maksymalnym za opóźnienie (Oprocentowanie podwyższone). Oprocentowanie podwyższone będzie naliczane do dnia faktycznego wykupu Obligacji.

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Po upływie sześciu miesięcy od Dnia Przydziału Emitent ma prawo dokonać wcześniejszej spłaty wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne.

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszej spłaty Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszej Spłaty w terminie nie krótszym niż 20 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszej Spłaty. Informacja ta będzie przekazana w formie raportu bieżącego. Jeśli Emitent przestanie podlegać obowiązkowi informacyjnym informacja zostanie przekazana w formie pisemnej listem poleconym na adresy Obligatariuszy wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji albo późniejszym zawiadomieniu, przy czym ww. termin liczy się od dnia nadania listów.

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW. Wymagać on będzie również wcześniejszego zawieszenia obrotu Obligacjami.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wcześniejszej spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta, równa będzie sumie:

- (1) wartości nominalnej Obligacji,
- (2) odsetek naliczonych za okres od pierwszego dnia trwającego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszej Spłaty (włącznie z tym dniem),
- (3) Wartości Opcji Wcześniejszej Spłaty, tj. 3 zł na jedną Obligację.

Wartość Opcji Wcześniejszej Spłaty będzie przysługiwała w każdym wypadku dokonania przez Emitenta wcześniejszej spłaty Obligacji w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszej Spłaty na Żądanie

Emitenta. Kwota w wysokości 3 zł zostanie doliczona do kwoty wypłacanej za każdą jedną wcześniej spłacaną Obligację i zostanie wypłacona wraz wartością nominalną Obligacji i odsetkami w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

Wcześniejszy wykupu na żądanie Obligatariusza

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza), a Emitent zobowiązany jest, w przypadku otrzymania takiego żądania, dokonać spłaty Obligacji, jeżeli wystąpi w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji którakolwiek z następujących okoliczności:

- a) Emitent opóźni się w spełnieniu wymagalnych świadczeń z tytułu Obligacji;
- b) Emitent opóźni się w spełnieniu wymagalnych świadczeń z tytułu jakiejkolwiek innej serii wyemitowanych przez siebie obligacji o co najmniej 5 Dni Roboczych;
- c) zostanie wydane przez sąd powszechny prawomocne orzeczenie o rozwiązaniu Spółki lub zostanie podjęta uchwała właściwego organu Emitenta o rozwiązaniu Spółki;
- d) jakakolwiek osoba, która posiada w stosunku do Emitenta wymagalną wierzytelność na kwotę nie niższą niż równowartość 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta chyba, że Emitent uzna, że taki wniosek jest bezzasadny, został złożony pochopnie, jako szykana lub w złej wierze i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku podejmie czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 60 dni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne). Przypadek Naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zaistnieje dopiero po upływie terminów wskazanych w zdaniu poprzedzającym;
- e) Emitent złoży oświadczenie o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego;
- f) osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta złożą wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wniosek restrukturyzacyjny;
- g) Emitent zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub właściwy organ Emitenta podejmie uchwałę o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta;
- h) Emitent nie dokona spłaty jakiegokolwiek wymagalnego roszczenia bądź roszczeń o łącznej kwocie nie niższej niż 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych, chyba że wierzyciele, którym przysługują te roszczenia zgodzili się na przedłużenie jego terminu płatności;
- i) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;
- j) zabezpieczenie Obligacji nie zostanie ustanowione w terminach wskazanych w punkcie 21 Warunków Emisji;
- k) Emitent nie udostępni rocznego albo półrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z punktem 24 Warunków Emisji;
- l) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości przekraczającej 30% zysku netto wykazanego w zbadanym sprawozdaniu finansowym;
- m) zabezpieczenie Obligacji utraci skuteczność przed dniem wywiązywania się Emitenta ze wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji lub nastąpi obniżenie wartości przedmiotu zabezpieczenia Obligacji poniżej 120% wartości nominalnej wszystkich objętych przez Obligatariuszy i niewykupionych Obligacji, a Emitent nie dokona, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o

powyższym, uzupełnienia zabezpieczenia w taki sposób, aby jego wartość odpowiadała co najmniej 120% wartości nominalnej objętych przez Obligatariuszy i niewykupionych Obligacji;

- n) Emitent nie przekaze Obligatariuszowi w terminie 10 Dni Roboczych od złożenia przez Obligatariusza wniosku informacji o braku wystąpienia żadnej z okoliczności wskazanych powyżej.

Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Obligatariuszy w formie raportu bieżącego, o wystąpieniu którejkolwiek z powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Jeśli Emitent przestanie podlegać obowiązkowi informacyjnym zawiadomienie takie zostanie dokonane listem poleconym. Niedopełnienie tego obowiązku nie wyłącza możliwości skorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w całości, jeśli pisemne oświadczenie Obligatariusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie doręczone Emitentowi, po rejestracji Obligacji w KDPW wraz z aktualnym świadectwem depozytowym, do 30 Dnia Roboczego po dniu przekazania przez Emitenta informacji o wystąpieniu okoliczności umożliwiającej skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Kopia oświadczenia Obligatariusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinna zostać wysłana listem poleconym również do Administratora hipoteki.

Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie 20 Dnia Roboczego od dnia doręczenia Emitentowi oświadczenia Obligatariusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, równa będzie sumie:

- (1) wartości nominalnej Obligacji,
- (2) odsetek naliczonych za okres od pierwszego dnia trwającego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej nie występuje przypadek, na podstawie którego Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji serii D.

Przedterminowy wykupu w przypadku likwidacji Emitenta

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu. Kwota do wypłaty na jedną Obligację obliczona będzie analogicznie jak w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariusza.

Okresy odsetkowe i oprocentowanie

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia), a ostatni Okres Odsetkowy kończy w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy zaczyna się w ostatnim dniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek, przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

Tabela 1. Okresy Odsetkowe i terminarz płatności Kuponów.

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Prawa Świadczeń z tytułu Odsetek	Rzeczywista liczba dni w okresie odsetkowym z wyłączeniem pierwszego dnia Okresu Odsetkowego
I	2018-02-01	2018-05-01	2018-05-01	2018-04-23	89
II	2018-05-01	2018-08-01	2018-08-01	2018-07-24	92
III	2018-08-01	2018-11-01	2018-11-01	2018-10-24	92
IV	2018-11-01	2019-02-01	2019-02-01	2019-01-24	92
V	2019-02-01	2019-05-01	2019-05-01	2019-04-23	89
VI	2019-05-01	2019-08-01	2019-08-01	2019-07-24	92
VII	2019-08-01	2019-11-01	2019-11-01	2019-10-24	92
VIII	2019-11-01	2020-02-01	2020-02-01	2020-01-24	92

Odsetki będą wypłacane w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, w którym KDPW prowadzi obsługę płatności, datą płatności Odsetek będzie najbliższy Dzień Roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wyniki z tego tytułu opóźnienie.

Uprawnionymi do otrzymania Kuponu będą ci Obligatariusze, na których rachunkach papierów wartościowych będą zapisane Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Prawa do Świadczeń z tytułu Odsetek.

W przypadku, gdy Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń z tytułu Odsetek wskazany w tabeli powyżej nie będzie przypadał w Dniu Roboczym lub nie będzie przypadał na 6 Dni Roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli powyżej, prawo do Odsetek zostanie ustalone szóstego Dnia Roboczego przed końcem Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane od Dnia Emisji do Dnia Wykupu, z zastrzeżeniem, że w przypadku skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza lub Opcji Wcześniejszej Spłaty Obligacji na Żądanie Emitenta lub w przypadku ewentualnej likwidacji Emitenta, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu, Dnia Spłaty albo Dnia Przedterminowego Wykupu.

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony Kupon, w terminach wskazanych w tabeli powyżej, według stałej rocznej stopy procentowej w wysokości 7,5% (siedem i pół procenta) w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem przypadku niewykupienia Obligacji w Dacie Wykupu, o którym mówią powyżej w podpunkcie Wykup w Dacie Wykupu.

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym, z zastrzeżeniem, że przy obliczaniu liczby dni nie uwzględnia się pierwszego dnia danego Okresu Odsetkowego, i przy założeniu 365 dni w roku.

Pierwszym dniem Pierwszego Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$Kupon = 7,5\% \cdot \frac{\text{rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę.

10. Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje serii D będą zabezpieczone, na datę sporządzenia Noty informacyjnej zabezpieczenie nie zostało ustanowione.

Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ogrodzieńcu obejmującej trzy działki gruntu o łącznej powierzchni 16,7753 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 roku jest Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00042282/8 (dalej: Nieruchomość). Wartość dwóch głównych działek (o łącznej powierzchni 16,7183 ha) składających się na Nieruchomość oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 5.883.170 (pięć milionów osiemset osiemdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt) złotych. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec działka gruntu nr ew. 891/1 o powierzchni 33 877 m² oznaczona jest symbolem „A 6 UT”, „US”, „ZL”, „T” – tereny urządzeń turystyki, sportu i rekreacji, oraz zieleni leśno-parkowej wraz z terenami obsługi technicznej rekreacyjnego zespołu leśno-parkowego, natomiast działka gruntu nr ew. 1657/1 o powierzchni 133 306 m² oznaczona jest symbolem „A 29 KS”, „A 6 ZŁ”, „UT”, „US”, „KS”, „W” – tereny zieleni leśno-parkowej z urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji, tereny urządzeń obsługi zaplecza technicznego oraz tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej, działka gruntu nr ew. 1627 o powierzchni 0,057 ha oznaczona jest symbolem „A 31 R” – tereny rolnicze.

Ww. wycena została sporządzona przez Tadeusz Zawadzki Biuro Konsultingowe „Lex-Nieruchomość” z siedzibą w Myszkowie. Autorem operatu jest Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Tadeusz Zawadzki. Rzeczoznawca, który sporządził wyceny przedmiotów zabezpieczenia, dysponuje w opinii Emitenta doświadczeniem i kwalifikacjami zapewniającymi rzetelność wyceny przy zachowaniu bezstronności i niezależności.

Jura Investment sp. z o.o. jest podmiotem powiązany osobowo z Emitentem – jej udziałowcami są Robert Zdańkowski (akcjonariusz i wiceprezes Zarządu Spółki) oraz Katarzyna Gąszczak (małżonka Marcina Gąszczaka – akcjonariusza i prezesa Zarządu Spółki), a członkami zarządu Marcin Gąszczak i Robert Zdańkowski. Jura Investment sp. z o.o. udostępniła Nieruchomość na potrzeby zabezpieczenia Obligacji na podstawie umowy zawartej z Emitentem, zgodnie z którą otrzymuje z tego tytułu wynagrodzenie.

Administratorem zabezpieczeń jest Kancelaria Adwokacka Teresa Majewska, z siedzibą w Krakowie (ul. Złoty Róg 5A, 30-095 Kraków).

Hipoteka zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 2.944.800 zł (120% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji).

W dniu 6 lutego 2018 r. zostało złożone przez Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, która jest użytkownikiem wieczystym przedmiotu zabezpieczenia, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego.

Emitent zobowiązał się, że wpis hipoteki do księgi wieczystej zostanie dokonany w terminie 5 miesięcy od Dnia Przydziału.

Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie wierzytelności wynikające z wyemitowanych i objętych Obligacji, w tym całość kwoty wykupu Obligacji objętych przez Obligatariuszy oraz wszystkie odsetki, zarówno Odsetki, jak i odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu Obligacji lub Odsetek, a także koszty związane z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki, w tym koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Zgodnie z art. 75 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

Administrator hipoteki nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za należyte wykonanie przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym za terminową spłatę świadczeń pieniężnych ani za możliwość zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia całości wierzytelności wynikających z Obligacji.

Planowane czynności polegać mają, po ewentualnym bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego dłużnikowi rzeczowemu na dobrowolne zaspokojenie wierzytelności z Obligacji, na wytoczeniu powództwa, uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu oraz zaspokojeniu wierzytelności z Obligacji w drodze postępowania egzekucyjnego skierowanego do Nieruchomości. Administrator hipoteki podejmie na wniosek Obligatariusza czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji przez realizację praw z hipoteki, jeżeli opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia wynikającego z Obligacji przekroczy 14 (czternaście) dni w stosunku do terminu wymagalności świadczenia określonego w Warunkach Emisji. Przed podjęciem jakiegokolwiek czynności przed sądem lub organem egzekucyjnym, zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, Administrator hipoteki wezwie aktualnych użytkowników wieczystych Nieruchomości, do dobrowolnej zapłaty kwoty wymagalnych wierzytelności wynikających z Obligacji w terminie 7 (siedmiu) dni, na rachunek bankowy wskazany przez Administratora hipoteki. Po bezskutecznym upływie obu powyższych terminów Administrator hipoteki będzie uprawniony do podjęcia czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Administrator hipoteki nie tylko może wytoczyć powództwo, ale też wykorzystać oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez użytkownika wieczystego Nieruchomości. Wyegzekwowane kwoty Administrator hipoteki przekaże na rachunek bankowy KDPW celem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Jeżeli to nie będzie możliwe, Administrator hipoteki dokona podziału pomiędzy Obligatariuszy kwoty uzyskanej w ramach zaspokojenia. Podział ten zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości wierzytelności, jaką posiada każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji. W razie niemożności spełnienia świadczenia na rzecz określonego Obligatariusza, z przyczyn leżących po jego stronie, Administrator hipoteki złoży wyegzekwowane kwoty do depozytu sądowego.

11. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia

Zobowiązania Spółki na 30 września 2017 r. wynosiły 8 529 tys. zł, z czego 1 475 tys. zł zobowiązania długoterminowe, a 7 055 tys. zł zobowiązania krótkoterminowe, w tym zobowiązania przeterminowane 460 212,40 zł.

Spółka oczekuje, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji zobowiązania nie przekroczą dwukrotności kapitałów własnych.

Na datę sporządzenia Noty informacyjnej Spółka posiada następujące wyemitowane i niewykupione obligacje:

- obligacje serii C o wartości nominalnej 1.120.000 zł, których termin wykupu przypada na 4 sierpnia 2018 r., odsetki płatne są kwartalnie, a oprocentowanie wynosi 7,5% w skali roku;
- obligacje serii D o wartości nominalnej 2 454 000 zł, których termin wykupu przypada na 1 lutego 2020 r., odsetki płatne są kwartalnie, a oprocentowanie wynosi 7,5% w skali roku.

12. 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

Obligacje serii D nie są obligacjami przychodowymi. Brak jest przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych.

13. Rating przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej - w przypadku jej dokonania i ogłoszenia

Ani Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi.

14. Zasady przeliczania świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy.

15. 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 lub skrót tej wyceny

Wyceny przedmiotów zabezpieczenia znajdują się w załączniku nr 8 do Noty informacyjnej.

Ww. wycena została sporządzona przez Tadeusz Zawadzki Biuro Konsultingowe „Lex-Nieruchomość” z siedzibą w Myszkowie. Autorem operatu jest Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Tadeusz Zawadzki. Rzeczoznawca, który sporządził wyceny przedmiotów zabezpieczenia, dysponuje w opinii Emitenta doświadczeniem i kwalifikacjami zapewniającymi rzetelność wyceny przy zachowaniu bezstronności i niezależności.

Zgodnie z pkt 2 Warunków Emisji dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przekazywane, w postaci drukowanej, do Kancelarii Notarialnej Witold Krawczyk, ul. Sienkiewicza nr 25/2, 41-300 Dąbrowa Górnicza.

16. Załączniki

16.1 Aktualny odpis z KRS

Identyfikator wydruku: RP/286013/20/20180224205319

Strona 1 z 9

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 24.02.2018 godz. 20:53:19

Numer KRS: 0000286013

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

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	07.08.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	20	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/33908/17/373	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 016301440, NIP: 5262450586
3.Firma, pod którą spółka działa	SAF SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat M. SOSNOWIEC, gmina M. SOSNOWIEC, miejsc. SOSNOWIEC
2.Adres	ul. LENARTOWICZA, nr 188, lok. ---, miejsc. SOSNOWIEC, kod 41-216, poczta SOSNOWIEC, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	19.07.2007R. PRZED NOTARIUSZEM MGR WITOLDEM KRAWCZYK, PROWADZĄCYM KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ, PRZY UL. 3 MAJA 16, REP. A NR 5631/2007
	2	22.10.2007R. PRZED NOTARIUSZEM MGR WITOLDEM KRAWCZYK, PROWADZĄCYM KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ, PRZY UL. 3 MAJA 16, REP. A NR 8101/2007. DOKONANO ZMIANY STATUTU SPÓŁKI W PAR.5 W PUNKTACH: 4,6,14,15,18,23,24
	3	06.12.2007R. PRZED NOTARIUSZEM MGR WITOLDEM KRAWCZYK, PROWADZĄCYM KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ, PRZY UL. 3 MAJA 16, REP. A NR 9695/2007. DOKONANO ZMIANY STATUTU SPÓŁKI W PAR.8, PAR.11, PAR.18, PAR.19, PAR.20, PAR.24, PAR.26, PAR.30, PAR.35
	4	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W DNIU 27.05.2009R. REP.A NR 5564/2009 PRZEZ NOTARIUSZA WITOLDA KRAWCZYKA PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ UL.SIENKIEWICZA 25/2 -ZMIENIONO TREŚĆ PAR.18, PAR.19 STATUTU SPÓŁKI
	5	DNIA 23.12.2009 R., REPERTORIUM A NR 12694/2009 W OBECNOŚCI NOTARIUSZA WITOLDA KRAWCZYKA PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ, PRZY UL. SIENKIEWICZA 25/2 ZMIENIONO TREŚĆ PAR.5 STATUTU SPÓŁKI.
	6	20.04.2012 R., REPERTORIUM "A" NR 2096/2012, NOTARIUSZ MARIUSZ BUKOWSKI KANCELARIA NOTARIALNA W RUDZIE ŚLĄSKIEJ - ZMIENIONO: PAR.5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PODJĘTA W DNIU 19.07.2007R. W OBECNOŚCI NOTARIUSZA WITOLDA KRAWCZYKA PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ, UL. 3 MAJA 16, REPERT. A NR 563/2007; UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNIA 31.07.2007R. W OBECNOŚCI NOTARIUSZA WITOLDA KRAWCZYKA PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ, UL.3 MAJA 116, REP. A NR 6166/2007
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1	
Podmioty, z których powstała spółka	
1	1.Nazwa lub firma SAF ŚLĄSKA AGENCJA FINANSOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Identyfikator wydruku: RP/286013/20/20180224205319

Strona 3 z 9

był zarejestrowany	
3.Numer w rejestrze	0000037163
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
5.Numer REGON	016301440
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	10 900 000,00 zł
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	10900000
4.Wartość nominalna akcji	1,00 zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	10 900 000,00 zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	8900000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	8.900,000 zł UPZYWILEJOWANE W TEN SPOSÓB, ŻE POSIADACZ MA PRAWO DO DWÓCH GŁOSÓW Z JEDNEJ AKCJI NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY.
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	2000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/286013/20/20180224205319

Strona 4 z 9

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W ZAKRESIE PRAW I OBOWIĄZKÓW MAJĄTKOWYCH SPÓŁKI ORAZ PODPISYWANIA W JEJ IMIENIU UPOWAŻNIENI SĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GAŚCZAK
	2.Imiona	MARCIN STANISŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	73012803033
	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	ZDAŃKOWSKI
	2.Imiona	ROBERT MARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	73051504731
	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
		BARANOWSKI

Identyfikator wydruku: RP/286013/20/20180224205319

Strona 5 z 9

2.Imiona	MACIEJ SZYMON
3.Numer PESEL	74041604710

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	WALENCZYK
	2.Imiona	EDYTA ANETA
	3.Numer PESEL	79041616628
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WRAZ Z JEDNYM CZŁONKIEM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	JANUS
	2.Imiona	BARBARA AGNIESZKA
	3.Numer PESEL	77120412062
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WRAZ Z JEDNYM CZŁONKIEM ZARZĄDU
3	1.Nazwisko	OLUBIEC
	2.Imiona	IWONA
	3.Numer PESEL	77021114922
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z JEDNYM Z CZŁONKÓW ZARZĄDU
4	1.Nazwisko	JANUSZEWSKA
	2.Imiona	ALEKSANDRA
	3.Numer PESEL	77012617324
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA (WRAZ Z DRUGIM CZŁONKIEM ZARZĄDU, PREZESEM ZARZĄDU LUB WICEPREZESEM ZARZĄDU)

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	45, 11, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
	3	59, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE NAGRAŃ DŹWIĘKOWYCH I MUZYCZNYCH
	4	62, 01, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM
	5	62, 02, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z DORADZTWEW W ZAKRESIE INFORMATYKI
	6	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	7	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	8	73, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI REKLAMOWYCH
	9	73, 12, D, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W POZOSTAŁYCH MEDIACH
	10	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH DRUKOWANYCH
	11	73, 12, C, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH ELEKTRONICZNYCH (INTERNET)

12	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
13	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDEKS INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
14	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
15	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
16	77, 40, Z, DZIERŻAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ I PODOBNYCH PRODUKTÓW, Z WYŁĄCZENIEM PRAC CHRONIONYCH PRAWEM AUTORSKIM
17	82, 91, Z, DZIAŁALNOŚĆ ŚWIADCZONA PRZEZ AGENCJE INKASA I BIURA KREDYTOWE
18	85, 59, B, POZOSTAŁE POZASZKOLNE FORMY EDUKACYJNE, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANE
19	63, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA
20	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
21	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
22	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
23	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
24	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
25	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
26	62, 03, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM URZĄDZENIAMI INFORMATYCZNYMI
27	62, 09, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH I KOMPUTEROWYCH
28	63, 11, Z, PRZETWARZANIE DANYCH; ZARZĄDZANIE STRONAMI INTERNETOWYMI (HOSTING) I PODOBNA DZIAŁALNOŚĆ
29	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
30	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
31	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
32	69, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ PRAWNICZA

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	15.07.2008	07.08.2007R.-31.12.2007R.
	2	17.07.2009	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	3	13.07.2010	01.01.2009-31.12.2009
	4	11.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	27.06.2012	01.01.2011-31.12.2011
	6	08.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	02.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	01.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	04.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	04.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	07.08.2007R.-31.12.2007R.
	2	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.

Identyfikator wydruku: RP/286013/20/20180224205319

Strona 7 z 9

	3	*****	01.01.2009-31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	07.08.2007R.-31.12.2007R.
	2	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	3	*****	01.01.2009-31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	07.08.2007R.-31.12.2007R.
	2	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	3	*****	01.01.2009-31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe:

31.12.2007

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 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Identyfikator wydruku: RP/286013/20/20180224205319

Strona 9 z 9

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 24.02.2018 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

16.2 Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

1

TEKST JEDNOLITY STATUTU SAF S.A. w Sosnowcu na dzień 28 marca 2013 r.

- § 1.1 Firma spółki brzmi: SAF Spółka Akcyjna, dalej zwana "Spółką".
2. Spółka może używać skróconej nazwy SAF S.A. i wyróżniającego ją znaku graficznego. _____
- § 2. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą SAF - Śląska Agencja Finansowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000037163, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy KRS w spółkę akcyjną. _____
- § 3. Siedzibą Spółki jest miasto Sosnowiec. _____
- § 4. 1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami. _____
2. Na obszarze swojego działania Spółka może powoływać oddziały i inne jednostki organizacyjne, oraz tworzyć spółki i przystępować do spółek już istniejących, a także uczestniczyć we wszelkich dopuszczonych prawem powiązaniach organizacyjno-prawnych.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

- § 5. Przedmiotem działalności Spółki jest: _____
1. 41.20.Z - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. _____
 2. 45.11.Z - sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek. _____
 3. 59.20.Z - działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych. _____
 4. 62.01.Z - działalność związana z oprogramowaniem. _____
 5. 62.02.Z - działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki. _____
 6. 62.03.Z - działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi. _____
 7. 62.09.Z - pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych. _____
 8. 63.11.Z - przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność. _____
 9. 63.99.Z - pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana. _____
 10. 64.19.Z - pozostałe pośrednictwo pieniężne. _____
 11. 64.91.Z - leasing finansowy. _____
 12. 64.92.Z - pozostałe formy udzielania kredytów. _____
 13. 64.99.Z - pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych. _____

14. 66.19.Z - pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.-----
15. 68.10.Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.-----
16. 68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.-----
17. 68.31.Z - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.-----
18. 68.32.Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.-----
19. 69.20.Z - działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe.-----
20. 70.22.Z - pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.---
21. 73.11.Z - działalność agencji reklamowych.-----
22. 73.12.D - pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach.-----
23. 73.12.B - pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych.-----
24. 73.12.C - pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet).-----
25. 73.20.Z - badanie rynku i opinii publicznej.-----
26. 74.90.Z - pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana.-----
27. 77.11.Z - wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek.-----
28. 77.33.Z - wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych włączając komputery.-----
29. 77.40.Z - dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim.-----
30. 82.91.Z - działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe.-----
31. 85.59.B - pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane.-----
32. 69.10.Z - działalność prawnicza.-----

2. Działalność określona w ustępie poprzedzającym może być prowadzona na rachunek własny lub w pośrednictwie, także w kooperacji z przedsiębiorcami krajowymi i zagranicznymi. -----

3. Działalność, w zakresie, której wymagane są odpowiednie pozwolenia, zezwolenia lub koncesje będzie prowadzona dopiero po ich uzyskaniu. -----

§ 6.1. Z zachowaniem właściwych przepisów prawa zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji od tych akcjonariuszy, którzy nie godzą się na taką zmianę. -----

2. Spółka może nabywać zorganizowane przedsiębiorstwa, również wtedy, gdy ich zakres działania jest inny niż przedmiot przedsiębiorstwa Spółki. -----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI. AKCJE.

§ 7. 1. „Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.900.000,00 zł (dziesięć milionów dziewięćset tysięcy złotych) i dzieli się na 10.900.000,00 zł (dziesięć milionów dziewięćset tysięcy złotych) akcji o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.

Kapitał zakładowy dzieli się na:-----

a) 8.900.000 (osiem milionów dziewięćset tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od A.0.000.001 (jeden) do A.8.900.000 (osiem milionów dziewięćset tysięcy), -----

b) 2.000.000 (dwa miliony) akcji na okaziciela serii B o numerach od B.0.000.001 (jeden) do B.2.000.000 (dwa miliony) -----

2. Akcje Spółki zostają objęte w ten sposób, że:-----

2.1 Marcin Gąszczak obejmuje 5.340.000 (pięć milionów trzysta czterdzieści tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 0.000.001 do 5.340.000 o łącznej wartości 5.340.000,00 zł (pięć milionów trzysta czterdzieści tysięcy złotych). -----

2.2. Marcin Gąszczak obejmuje 1.200.000 (jeden milion dwieście tysięcy) akcji na okaziciela serii B o numerach od 0.000.001 do 1.200.000 o łącznej wartości 1.200.000,00 zł jeden milion dwieście tysięcy złotych).-----

2.3. Robert Zdańkowski obejmuje 3.560.000 (trzy miliony pięćset sześćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 5.340.001 do 8.900.000 o łącznej wartości 3.560.000 zł. (trzy miliony pięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych).-----

2.4. „Robert Zdańkowski obejmuje 800.000 (osiemset tysięcy) akcji na okaziciela o numerach od 1.200.001 do 2.000.000 o łącznej wartości 800.000,00 zł (osiemset tysięcy złotych).” -----

3. Akcje wymienione w ustępie pierwszym niniejszego paragrafu są akcjami objętymi przez wspólników w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną, o którym mowa w § 2 Statutu. -----

4. Akcje imienne są akcjami uprzywilejowanymi w ten sposób, że ich posiadacz ma prawo do dwóch głosów z jednej akcji na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Zbytek akcji imiennej wymaga zgody Zarządu Spółki. Prawo pierwszeństwa do jej nabycia posiada akcjonariusz już posiadający akcje imienne. -----

§ 8.1. Spółka może emitować akcje imienne i na okaziciela. -----

2. (wykreślony). -----

3. Spółka może dokonywać zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna. -----

§ 9. Spółka może emitować papiery dłużne, w tym obligacje zamienne na akcje. -----

- § 10. 1. Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze ich nabywania przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). _____
2. Nabycie przez Spółkę akcji w celu umorzenia wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. _____
3. Umorzenie akcji Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych. _____
- § 11. 1. Kapitał zakładowy Spółki może być podniesiony poprzez emisję akcji imiennych lub na okaziciela. _____
2. W razie podwyższenia kapitału zakładowego, akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji proporcjonalnie do liczby akcji już posiadanych, o ile uchwała w sprawie emisji nie stanowi inaczej. _____
3. Akcje są dziedziczone, mogą być także przenoszone w drodze zapisu. _____
4. (wykreślony). _____

IV. ORGANIZACJA WŁADZ SPÓŁKI

- § 12. Organami Spółki są: _____
- 1) Walne Zgromadzenie _____
- 2) Rada Nadzorcza, _____
- 3) Zarząd. _____

A. Walne Zgromadzenie.

- § 13. 1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. _____
2. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą sprawy zastrzeżone w Kodeksie spółek handlowych, przepisach innych ustaw i statucie, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3. _____
3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, udziału w użytkowaniu wieczystym nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i jest zastrzeżone do kompetencji Zarządu Spółki. _____
4. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza. _____
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa wynagrodzenie oraz inne przywileje członków zarządu za wyjątkiem pierwszego Zarządu, któremu wynagrodzenie oraz pozostałe przywileje ustalają Założyciele Spółki. _____
- § 14. Oprócz innych osób wskazanych przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje każdemu założycielowi w przypadku, gdy zarząd nie dokona tego w ustawowym terminie. _____
- § 15. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością dwóch trzecich głosów _____

oddanych chyba, że Kodeks spółek handlowych, przepisy innych ustaw lub statut przewidują surowsze warunki ich powzięcia. _____

§ 16. Walne Zgromadzenia otwiera przewodniczący albo inny członek Rady Nadzorczej, a w przypadku ich nieobecności członek Zarządu. _____

§ 17. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności: _____

a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium Członkom Zarządu Spółki oraz Członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków, _____

b) podział zysku lub pokrycie strat, _____

c) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, _____

d) określenie dnia, w którym Akcjonariusze nabywają prawo do dywidendy i dnia, w którym dywidenda będzie wypłacana, _____

e) uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej, _____

f) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki. _____

B. Rada Nadzorcza.

§ 18. 1. „Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie, a przypadku pierwszej Rady Nadzorczej jej członkowie zostają wybrani przez Założycieli Spółki” _____

2. Przewodniczącego Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej mogą wybrać spośród siebie zastępcę przewodniczącego. _____

3. W przypadku pierwszej Rady Nadzorczej przewodniczącego wybierają Założyciele Spółki.

4. Rada Nadzorcza, w drodze uchwały może powoływać spośród swoich członków zespoły lub komisje do określonych zadań. Koszty funkcjonowania tych komisji lub zespołów ponosi Spółka. _____

§ 19. Jeżeli wartość świadczenia wynikającego z umowy(-ów) na rzecz jednej ze stron w ciągu 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych będzie przekraczała w walucie polskiej równowartości 10 000 000 (dziesięciu milionów) EURO według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia zawarcia lub zmiany umowy, zawarcie takiej umowy lub umów będzie wymagało zgody Rady Nadzorczej _____

2. Do kompetencji Rady poza sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych należy: _____

a) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki, _____

b) przedkładanie corocznie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny sytuacji Spółki ; ocena powinna być udostępniona akcjonariuszom w taki sposób, aby mogli się z nią zapoznać

przed Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem. _____

§ 20. 1. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na czteroletnie kadencje. Kadencja członków Rady Nadzorczej jest wspólna. _____

2. Dopuszczalne jest ponowne powoływanie do Rady Nadzorczej na następną kadencję tych samych osób

§ 21. 1. Odwołanie (usunięcie) członka Rady Nadzorczej przed upływem jego kadencji może nastąpić uchwałą Walnego Zgromadzenia. Dla swej ważności rezygnacja z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej powinna być złożona Zarządowi w formie pisemnej. _____

§ 22. 1. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane na posiedzeniach chyba, że wszyscy jej członkowie oddadzą głosy w drodze zamieszczenia podpisów na tym samym egzemplarzu projektu uchwały albo na odrębnych dokumentach. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez jej przewodniczącego lub jego zastępcę, a w przypadku nieobecności przewodniczącego lub nie powołania jego zastępcy, przez członka Rady wyznaczonego przez przewodniczącego. Posiedzenie Rady może być również zwołane przez każdego z członków. Osoby uprawnione do zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej zobowiązane są zwołać je na żądanie Zarządu wyrażone w formie uchwały, a także na żądanie każdego członka Rady Nadzorczej. W takim przypadku posiedzenie w tej sprawie powinno odbyć się najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania wniosku przez osobę uprawnioną do zwołania posiedzenia. _____

2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu z głosem doradczym. _____

3. Umowy na podstawie, których członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki, podpisuje przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności inny członek upoważniony przez Radę. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności prawnych pomiędzy Spółką a członkami Zarządu. _____

4. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywać się będą w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. _____

5. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być prowadzone telefonicznie, lub przy wykorzystaniu innego środka porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający porozumienie się wszystkich uczestniczących w nim członków. Za miejsce posiedzenia przeprowadzonego telefonicznie uznaje się miejsce pobytu prowadzącego posiedzenie. _____

W trybie określonym powyżej mogą być podejmowane także uchwały Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem treści Art. 388 § 4 KSH. _____

6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. _____

§ 23. Z wyjątkiem przypadków określonych statutem, uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów przy obecności, co najmniej połowy członków Rady Nadzorczej. W przypadku oddania równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego. _____

§ 24. 1. (wykreślony). _____

2. (wykreślony). _____

§ 25. Walne Zgromadzenie może uchwalić dla Rady Nadzorczej regulamin określający jej organizację i sposób wykonywania czynności, przy czym dla pierwszej Rady Nadzorczej regulamin uchwalają założyciele spółki. _____

C. Zarząd.

§ 26. 1. Zarząd kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. _____

2. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone do kompetencji innych władz Spółki. _____

§ 27. 1. Zarząd powoływany jest przez Walne Zgromadzenie, za wyjątkiem pierwszego Zarządu, który jest powoływany przez Założycieli Spółki. _____

2. Zarząd składa się od dwóch do sześciu członków. _____

§ 28. 1. Kadencja Zarządu trwa pięć lat. _____

2. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji. _____

3. Dopuszczalne jest ponowne powoływanie tych samych osób na następne kadencje Zarządu.

§ 29. Odwołanie (usunięcie) poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu przed upływem kadencji może nastąpić z ważnych powodów uchwałą Walnego Zgromadzenia. Uchwała o odwołaniu (usunięciu) członków Zarządu powinna określać przyczyny, z powodu których odwołanie następuje. _____

§ 30. Organizację i sposób działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez założycieli spółki. Zmian w regulaminie Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza. _____

§ 31. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów oddanych. _____

§ 32. 1. Członków Zarządu obowiązuje zakaz konkurencji. W szczególności nie mogą oni zajmować się interesami w podmiocie konkurencyjnym oraz uczestniczyć w takim podmiocie jako jego członek, wspólnik, akcjonariusz lub członek władz. _____

2. Powyższy zakaz nie obejmuje uczestnictwa członków Zarządu w organach nadzorczych i zarządzających podmiotów konkurencyjnych, z którymi Spółka bezpośrednio lub pośrednio powiązana jest kapitałowo. Zakaz ten nie dotyczy także członków zarządu uczestniczących jako wspólnik spółki cywilnej, osobowej bądź kapitałowej i posiadania ponad 10% udziałów lub akcji w Spółce jak wyżej powstałej przed datą zawarcia niniejszej Umowy i uczestniczenia w tych

spółkach jako członek organu spółki. _____

§ 33. Do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz podpisywania w jej imieniu upoważnieni są dwaj członkowie zarządu działający łącznie lub jeden członek zarządu działający łącznie z prokurentem. _____

V. GOSPODARKA FINANSOWA I RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 34.1. Kapitały własne Spółki stanowią: _____

a) kapitał zakładowy, _____

b) kapitał zapasowy, _____

c) kapitały rezerwowe. _____

2. Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego Zgromadzenia kapitały rezerwowe na początku i w trakcie roku obrotowego. _____

§ 35. 1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. _____

2. Zysk, o którym mowa w ust. 1, rozdziela się pomiędzy akcjonariuszy proporcjonalnie do nominalnej wartości posiadanych akcji. _____

3. (wykreślony). _____

4. Zarząd Spółki jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, z zastrzeżeniem postanowień art. 349KSH. _____

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36. 1. Rozwiązanie Spółki może nastąpić w przypadkach przewidzianych prawem oraz w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej bezwzględną większością 3/4 (trzech czwartych) głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 3/4 (trzy czwarte) kapitału zakładowego. Większości określonej w zdaniu poprzedzającym wymaga rozstrzygnięcie, co do istnienia Spółki, jeżeli bilans wykaze stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz 1/3 (jedną trzecią) kapitału zakładowego.

2. W razie likwidacji Spółki, Walne Zgromadzenie wyznaczy na wniosek Rady Nadzorczej

jednego lub więcej likwidatorów spośród członków Zarządu i określi sposób prowadzenia likwidacji. _____

§ 37. W sprawach nie uregulowanych statutem zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy Kodeksu spółek handlowych. _____

16.3 Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną

**UCHWAŁA NR 01/12/2017
ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ
SAF S.A. Z SIEDZIBĄ W SOSNOWCU
Z DNIA 29 GRUDNIA 2017 r.**

w sprawie emisji obligacji serii D

§ 1.

Działając na podstawie art. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238, z późn. zm. – „Ustawa o Obligacjach”), Zarząd spółki działającej pod firmą SAF spółka akcyjna z siedzibą w Sosnowcu, zwanej „Spółką” postanawia:

1. wyemitować do 4.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii D, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej do 4.000.000 zł (cztery miliony złotych), oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej 7,5% w skali roku, z odsetkami płatnymi kwartalnie, o terminie wykupu przypadającym 24 miesiące od dnia przydziału,
2. zaoferować objęcie wszystkich emitowanych Obligacji w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach tj. w ofercie niepublicznej,
na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji Obligacji, stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oraz propozycji nabycia Obligacji;
3. ustanowić próg dojścia emisji do skutku w ten sposób, iż dla dojścia emisji do skutku wymagane jest subskrybowanie co najmniej 1.000 Obligacji.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

 **SAF S.A.**
ul. 31.5 Sosnowiec, ul. Lenartowicza 18F
NIP 526-24-50-506 Regon 016301440
KRS 0000286013
tel. (032) 356 3000


PREZES ZARZĄDU
Marcin Gąszczak


WICEPREZES ZARZĄDU
Robert Zdobychowski

16.4 Dokument określający warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 17.3. lit. d), e) i f) Warunków Emisji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 2344), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 01/12//2017 Zarządu SAF spółka akcyjna z siedzibą w Sosnowcu z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D

WARUNKI EMISJI

24-miesięcznych odsetkowych obligacji na okaziciela serii D

spółki pod firmą: SAF spółka akcyjna z siedzibą w Sosnowcu, adres: ul. Lenartowicza 188, 41-216 Sosnowiec, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000286013, posiadającej stronę internetową: www.saf.com.pl,

w liczbie nie mniejszej niż 1.000 (słownie: jeden tysiąc) i nie większej niż 4.000 (słownie: cztery tysiące) sztuk, o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej nie niższej niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych) i nie wyższej niż 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych)

sporządzone w Sosnowcu w dniu 29 grudnia 2017 r.

NINIEJSZE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ PRAWA I OBOWIĄZKI
EMITENTA ORAZ OBLIGATARIUSZY

1. Definicje:

W niniejszych Warunkach Emisji terminy pisane wielką literą mają następujące znaczenie:

Administrator hipoteki	Kancelaria Adwokacka Teresa Majewska, z siedzibą w Krakowie (ul. Złoty Róg 5A, 30-095 Kraków), która na podstawie umowy zawartej z Emitentem w dniu 29 grudnia 2017 r. będzie pełnić funkcję administratora hipoteki, który będzie wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy
ASO, Catalyzt	Rynek obligacji pod nazwą Catalyzt będący alternatywnym systemem 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
Dzień (Data) Emisji	Dzień Przydziału, będący również pierwszym dniem pierwszego Okresu Odsetkowego
Dzień Płatności	Dzień Wykupu, Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dzień Spłaty, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności nie przypada na Dzień Roboczy, w którym KDPW prowadzi obsługę płatności, wypłata świadczenia następuje w najbliższym takim Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu
Dzień Płatności Odsetek	W odniesieniu do każdego Okresu Odsetkowego dzień określony w tabeli zawartej w punkcie 14 Warunków Emisji
Dzień Przedterminowego	Dzień, w którym powinien zostać dokonany przedterminowy wykup na zasadach określonych w punkcie 17.4 Warunków Emisji

Wykupu	
Dzień Przydziału	Dzień, w którym Zarząd Emitenta dokona przydziału Obligacji na rzecz Inwestorów
Dzień Roboczy	Dzień od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy
Dzień Spłaty	Dzień wykupu Obligacji przez Emitenta realizującego Opcję Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta
Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń	Dzień, w którym ustalane jest prawo do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu posiadanych Obligacji, przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności, z zastrzeżeniem, że w przypadku przedterminowego wykupu wskazanego w punkcie 17.4 Warunków Emisji przypada on na Dzień Przedterminowego Wykupu
Dzień Wcześniejszego Wykupu	Dzień, w którym powinna nastąpić wypłata świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
Dzień Wykupu	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na 1 lutego 2020 r.
Emitent, Spółka	SAF spółka akcyjna z siedzibą w Sosnowcu
Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji	Wypełniony przez Subskrybenta wzór Oferty Nabycia Obligacji składanej Emitentowi przez Subskrybenta w odpowiedzi na Propozycję Nabycia Obligacji
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej składająca Formularz Przyjęcia Propozycję Nabycia Obligacji
KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459, z późn. zm.)
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
Kupon, Odsetki	Odsetki od Obligacji za dany Okres Odsetkowy, obliczane zgodnie z punktem 15 Warunków Emisji
Obligacje, Obligacje serii D	Nie mniej niż 1.000 i nie więcej niż 4.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda
Obligatariusz	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uprawniona z Obligacji

Okres Odsetkowy	Okres rozpoczynający się i kończący się w dniach wskazanych w tabeli w punkcie 14 Warunków Emisji
Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	Prawo Obligatariusza do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 17.3 Warunków Emisji
Opcja Wcześniejszej Splaty na Żądanie Emitenta	Prawo Emitenta do wcześniejszej spłaty Obligacji zgodnie z punktem 17.2 Warunków Emisji
Propozycja Nabycia Obligacji	Składana przez Emitenta propozycja nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238, z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1768)
Warunki Emisji	Niniejsze warunki emisji Obligacji stanowiące załącznik do uchwały nr 01/12/2017 Zarządu Spółki z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D
Wartość Opcji Wcześniejszej Splaty	Przypadająca na 1 (jedną) Obligację wartość dodatkowego świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariusza z tytułu realizacji przez Emitenta Opcji Wcześniejszej Splaty na Żądanie Emitenta, wynosząca 0,3% (trzy dziesiąte procenta) wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 3 zł
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	Zarząd SAF spółka akcyjna
zł, złoty	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej

2. Postanowienia ogólne:

Obligacje serii D oferowane są w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

Obligacja serii D jest papierem wartościowym emitowanym w serii, nie mającym, zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach, formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i Odsetek na zasadach i w terminach określonych w Warunkach Emisji.

Obligacje zostaną zarejestrowane na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW. Prawa wynikające z Obligacji powstają, zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie, z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku.

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przekazywane, w postaci drukowanej, do Kancelarii Notarialnej Witold Krawczyk, ul. Sienkiewicza nr 25/2, 41-300 Dąbrowa Górnicza.

Emitent planuje wprowadzenie Obligacji do obrotu na Catalyst.

3. Podstawa prawna emisji Obligacji:

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o Obligacjach oraz uchwała nr 01/12/2017 Zarządu z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D.

4. Oznaczenie Obligacji:

Obligacje zwykłe na okaziciela serii D.

5. Cel emisji:

Cel emisji Obligacji nie został określony.

6. Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie i prawidłowe opłacenie jest wymagane dla dojścia emisji Obligacji do skutku (Próg Emisji):

1.000 (słownie: jeden tysiąc) Obligacji.

7. Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji:

1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych).

8. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia i łączna wartość nominalna Obligacji:

4.000 (słownie: cztery tysiące) Obligacji.

4.000.000 zł (słownie: cztery miliony złotych).

9. Wartość nominalna jednej Obligacji:

1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

10. Cena emisyjna jednej Obligacji:

1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

11. Data (Dzień) Emisji/Dzień Przydziału:

1 lutego 2018 r.

12. Terminy oferty i zasady przydziału:

Składanie Propozycji Nabycia Obligacji rozpocznie się dnia 29 grudnia 2017 r. i będzie trwać do dnia 31 stycznia 2018 r., do którego to dnia przyjmowane będą również Formularze Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji.

Wpłaty na Obligacje powinny zostać dokonane na rachunek bankowy Emitenta wskazany w Propozycji Nabycia Obligacji w terminie do dnia 31 stycznia 2018 r.

Przydział Obligacji zostanie dokonany przez Emitenta, wedle jego uznania, na podstawie listy Inwestorów, którzy w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji i Propozycji

Nabycia Obligacji złożyli Formularze Przyjęcia Propozycji Nabycia. W ramach przydziału Emitent może, ale nie musi, brać pod uwagę kolejność składania przez Inwestorów Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.

13. Dematerializacja:

Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na rachunku papierów wartościowych. Zabezpieczenia Obligacji przewidziane w Warunkach Emisji zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji.

Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Emitent doprowadzi do rejestracji Obligacji w KDPW i ich zapisania na rachunkach papierów wartościowych.

14. Okresy Odsetkowe:

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia), a ostatni Okres Odsetkowy kończy w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy zaczyna się w ostatnim dniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek, przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego.

Tabela 1. Okresy Odsetkowe i terminarz płatności Kuponów.

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Prawa Świadczeń z tytułu Odsetek	Rzeczywista liczba dni w okresie odsetkowym z wyłączeniem pierwszego dnia Okresu Odsetkowego
I	2018-02-01	2018-05-01	2018-05-01	2018-04-23	89
II	2018-05-01	2018-08-01	2018-08-01	2018-07-24	92
III	2018-08-01	2018-11-01	2018-11-01	2018-10-24	92
IV	2018-11-01	2019-02-01	2019-02-01	2019-01-24	92
V	2019-02-01	2019-05-01	2019-05-01	2019-04-23	89
VI	2019-05-01	2019-08-01	2019-08-01	2019-07-24	92
VII	2019-08-01	2019-11-01	2019-11-01	2019-10-24	92
VIII	2019-11-01	2020-02-01	2020-02-01	2020-01-24	92

Odsetki będą wypłacane w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, w którym KDPW prowadzi obsługę płatności, datą płatności Odsetek będzie najbliższy taki Dzień Roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Uprawnionymi do otrzymania Kuponu będą ci Obligatariusze, na których rachunkach papierów wartościowych będą zapisane Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Prawa do Świadczeń z tytułu Odsetek. Do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW świadczenia z tytułu Kuponu będą wypłacane Obligatariuszom, którym przydzielone zostały Obligacje.

W przypadku, gdy Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń z tytułu Odsetek wskazany w tabeli powyżej nie będzie przypadał w Dniu Roboczym lub nie będzie przypadał na 6 Dni Roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli powyżej, prawo do Odsetek zostanie ustalone szóstego Dnia Roboczego przed końcem Okresu Odsetkowego.

Niezależnie od powyższych postanowień wprowadza się zerowy okres odsetkowy, który trwał będzie od dnia, w którym zostaną spełnione łącznie dwa warunki: złożony zostanie przez Inwestora Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji i dokonana zostanie przez niego pełna wpłata na rachunek Emitenta środków na pokrycie Obligacji (z wyłączeniem tego dnia), do Dnia Przydziału (łącznie z tym dniem). Odsetki za zerowy okres odsetkowy przysługują jedynie Obligatariuszom, którzy złożą poprawnie wypełniony Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia i dokonają pełnej wpłaty na Obligacje do dnia 23 stycznia 2018 r., od przydzielonych danemu Obligatariuszowi Obligacji. Termin wypłaty odsetek za zerowy okres odsetkowy przypada w 5 Dniu Roboczym po Dniu Przydziału. Odsetki za zerowy okres odsetkowy nie będą wypłacane w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji.

15. Oprocentowanie:

Obligacje będą oprocentowane od Dnia Emisji do Dnia Wykupu, z zastrzeżeniem, że w przypadku skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza lub Opcji Wcześniejszej Spłaty Obligacji na Żądanie Emitenta lub w przypadku ewentualnej likwidacji Emitenta, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu, Dnia Spłaty albo Dnia Przedterminowego Wykupu. Ponadto możliwy jest zerowy okres odsetkowy na zasadach wskazanych w punkcie 14 Warunków Emisji.

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony Kupon, w terminach wskazanych w punkcie 14 Warunków Emisji, według stałej rocznej stopy procentowej w wysokości 7,5% (siedem i pół procenta) w stosunku rocznym, z wyjątkiem zerowego okresu odsetkowego i z zastrzeżeniem punktu 17.1 Warunków Emisji.

W zerowym okresie odsetkowym oprocentowanie Obligacji wynosi 3% (trzy procent) w stosunku rocznym, a wysokość odsetek za ten okres będzie ustalana analogicznie jak wysokość Kuponu.

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym, z zastrzeżeniem, że przy obliczaniu liczby dni nie uwzględnia się pierwszego dnia danego Okresu Odsetkowego, i przy założeniu 365 dni w roku.

Pierwszym dniem Pierwszego Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$Kupon = 7,5\% \cdot \frac{\text{rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę.

16. Płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji:

Obligacje serii D uprawniają do następujących świadczeń:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Odsetek oraz odsetek za zerowy okres odsetkowy na warunkach podanych w punktach 14 i 15 Warunków Emisji lub odsetek za niepełny okres odsetkowy na warunkach podanych w pkt 17 Warunków Emisji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminie określonych w punkcie 17 Warunków Emisji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Wartości Opcji Wcześniejszej Splaty w przypadku skorzystania przez Emitenta z Opcji Wcześniejszej Splaty na Żądanie Emitenta,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia płatności z winy Emitenta oraz odsetek maksymalnych w przypadku wskazanym w punkcie 17.1 Warunków Emisji.

Płatności z Obligacji będą dokonywane w Dniu Płatności. Jeżeli Dzień Płatności przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, w którym KDPW prowadzi obsługę płatności, płatność dokonana zostanie w kolejnym takim Dniu Roboczym przypadający po Dniu Płatności, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW wypłata świadczeń będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW.

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

Do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW wypłata świadczeń będzie realizowana przez Emitenta na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji.

Do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW Obligatariusz jest zobowiązany do informowania Emitenta o wszystkich zmianach danych, w szczególności numeru rachunku bankowego do realizacji płatności z Obligacji.

W przypadku braku stosownej informacji Emitent nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w płatnościach ani przelewy na nieprawidłowy rachunek bankowy.

W przypadku opóźnienia w płatności świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia, z zastrzeżeniem punktu 17.1 Warunków Emisji.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji, należności Obligatariuszy zostaną pokryte z

przekazanych środków proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- (i) wartość nominalna;
- (ii) odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (iii) Kupon.

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

17. Wykup Obligacji:

17.1. Wykup Obligacji w Dniu Wykupu

Obligacje serii D zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł za każdą Obligację. Jednocześnie z wykupem Obligacji zapłacony zostanie Kupon za ostatni Okres Odsetkowy.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia z tytułu wykupu będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza na koniec Dnia Ustalenia Prawa do Świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu. Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji. Jeżeli Obligacje nie będą zarejestrowane w KDPW w Dniu Wykupu wykup będzie dokonywany przez Emitenta, na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji lub późniejszym zawiadomieniu.

W przypadku niewykupienia przez Spółkę Obligacji w Dniu Wykupu, oprocentowanie Obligacji poczynając od dnia następnego po Dniu Wykupu będzie równe odsetkom maksymalnym za opóźnienie (Oprocentowanie podwyższone). Oprocentowanie podwyższone będzie naliczane do dnia faktycznego wykupu Obligacji.

17.2. Opcja Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta

Po upływie sześciu miesięcy od Dnia Przydziału Emitent ma prawo dokonać wcześniejszej spłaty wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne.

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszej spłaty Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszej Spłaty w terminie nie krótszym niż 20 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszej Spłaty. Informacja ta będzie przekazana w formie raportu bieżącego. Jeśli Emitent przestanie podlegać obowiązkom informacyjnym informacja zostanie przekazana w formie pisemnej listem poleconym na adresy Obligatariuszy wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji albo późniejszym zawiadomieniu, przy czym ww. termin liczy się od dnia nadania listów.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wcześniejszej spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta, równa będzie sumie:

- (1) wartości nominalnej Obligacji,
- (2) odsetek naliczonych za okres od pierwszego dnia trwającego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszej Spłaty (włącznie z tym dniem),
- (3) Wartości Opcji Wcześniejszej Spłaty.

17.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza), a Emitent zobowiązany jest, w przypadku otrzymania takiego żądania, dokonać spłaty Obligacji, jeżeli wystąpi w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji którakolwiek z następujących okoliczności:

- a) Emitent opóźni się w spełnieniu wymagalnych świadczeń z tytułu Obligacji;
- b) Emitent opóźni się w spełnieniu wymagalnych świadczeń z tytułu jakiejkolwiek innej serii wyemitowanych przez siebie obligacji o co najmniej 5 Dni Roboczych;
- c) zostanie wydane przez sąd powszechny prawomocne orzeczenie o rozwiązaniu Spółki lub zostanie podjęta uchwała właściwego organu Emitenta o rozwiązaniu Spółki;
- d) jakakolwiek osoba, która posiada w stosunku do Emitenta wymagalną wierzytelność na kwotę nie niższą niż równowartość 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta chyba, że Emitent uzna, że taki wniosek jest bezzasadny, został złożony pochopnie, jako szykana lub w złej wierze i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku podejmie czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 60 dni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne). Przypadek Naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zaistnieje dopiero po upływie terminów wskazanych w zdaniu poprzedzającym;
- e) Emitent złoży oświadczenie o wszczęciu w stosunku do niego postępowania restrukturyzacyjnego;
- f) osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta złożą wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub wniosek restrukturyzacyjny;
- g) Emitent zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub właściwy organ Emitenta podejmie uchwałę o istotnej zmianie przedmiotu działalności Emitenta;
- h) Emitent nie dokona spłaty jakiegokolwiek wymagalnego roszczenia bądź roszczeń o łącznej kwocie nie niższej niż 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych, chyba że wierzyciele, którym przysługują te roszczenia zgodzili się na przedłużenie jego terminu płatności;
- i) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;
- j) zabezpieczenie Obligacji nie zostanie ustanowione w terminach wskazanych w punkcie 21 Warunków Emisji;
- k) Emitent nie udostępni rocznego albo półrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z punktem 24 Warunków Emisji;
- l) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości przekraczającej 30% zysku netto wykazanego w zbadanym sprawozdaniu finansowym;
- m) zabezpieczenie Obligacji utraci skuteczność przed dniem wywiązywania się Emitenta ze wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji lub nastąpi obniżenie wartości przedmiotu zabezpieczenia Obligacji poniżej 120% wartości nominalnej wszystkich objętych przez Obligatariuszy i niewykupionych Obligacji, a Emitent nie dokona, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez

Emitenta informacji o powyższym, uzupełnienia zabezpieczenia w taki sposób, aby jego wartość odpowiadała co najmniej 120% wartości nominalnej objętych przez Obligatariuszy i niewykupionych Obligacji;

- n) Emitent nie przekaze Obligatariuszowi w terminie 10 Dni Roboczych od złożenia przez Obligatariusza wniosku informacji o braku wystąpienia żadnej z okoliczności wskazanych w niniejszym punkcie.

Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Obligatariuszy w formie raportu bieżącego, o wystąpieniu którejkolwiek z powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Jeśli Emitent przestanie podlegać obowiązkom informacyjnym zawiadomienie takie zostanie dokonane listem poleconym. Niedopełnienie tego obowiązku nie wyłącza możliwości skorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w całości, jeśli pisemne oświadczenie Obligatariusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie doręczone Emitentowi, po rejestracji Obligacji w KDPW wraz z aktualnym świadectwem depozytowym, do 30 Dnia Roboczego po dniu przekazania przez Emitenta informacji o wystąpieniu okoliczności umożliwiającej skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza. Kopia oświadczenia Obligatariusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinna zostać wysłana listem poleconym również do Administratora hipoteki.

Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie 20 Dnia Roboczego od dnia doręczenia Emitentowi oświadczenia Obligatariusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, równa będzie sumie:

- (1) wartości nominalnej Obligacji,
- (2) odsetek naliczonych za okres od pierwszego dnia trwającego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie z tym dniem).

17.4. Przedterminowy wykup Obligacji w przypadku likwidacji Emitenta

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu. Kwota do wypłaty na jedną Obligację obliczona będzie zgodnie z punktem 17.3 Warunków Emisji.

18. Przedawnienie:

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem dziesięciu lat.

19. Zbywalność Obligacji:

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń.

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone (art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach).

20. Status zobowiązań Emitenta:

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta. Zobowiązanie to będzie zabezpieczone w sposób wskazany w punkcie 21 Warunków Emisji.

21. Wysokość i forma zabezpieczenia:

Obligacje serii D będą zabezpieczone, przy czym zabezpieczenie zostanie ustanowione po wydaniu Obligacji.

Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ogrodzieńcu obejmującej trzy działki gruntu o łącznej powierzchni 16,7753 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 roku jest Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00042282/8 (dalej: Nieruchomość). Wartość dwóch głównych działek (o łącznej powierzchni 16,7183 ha) składających się na Nieruchomość oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 5.883.170 (pięć milionów osiemset osiemdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt) złotych. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieńca działka gruntu nr ew. 891/1 o powierzchni 33 877 m² oznaczona jest symbolem „A 6 UT”, „US”, „ZL”, „T” – tereny urządzeń turystyki, sportu i rekreacji, oraz zieleni leśno-parkowej wraz z terenami obsługi technicznej rekreacyjnego zespołu leśno-parkowego, natomiast działka gruntu nr ew. 1657/1 o powierzchni 133 306 m² oznaczona jest symbolem „A 29 KS”, „A 6 ZL”, „UT”, „US”, „KS”, „W” – tereny zieleni leśno-parkowej z urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji, tereny urządzeń obsługi zaplecza technicznego oraz tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej, działka gruntu nr ew. 1627 o powierzchni 0,057 ha oznaczona jest symbolem „A 31 R” – tereny rolnicze.

Wycena przedmiotu zabezpieczenia znajduje się w załączniku nr 1 do Warunków Emisji.

Ww. wycena została sporządzona przez Tadeusz Zawadzki Biuro Konsultingowe „Lex-Nieruchomość” z siedzibą w Myszkowie. Autorem operatu jest Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Tadeusz Zawadzki. Rzeczoznawca, który sporządził wyceny przedmiotów zabezpieczenia, dysponuje w opinii Emitenta doświadczeniem i kwalifikacjami zapewniającymi rzetelność wyceny przy zachowaniu bezstronności i niezależności.

Hipoteka zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 120% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostanie złożone przez użytkownika wieczystego Nieruchomości w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Przydziału, w tym samym terminie użytkownik wieczysty Nieruchomości złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego.

Emitent zobowiązuje się, że wpis hipoteki do księgi wieczystej zostanie dokonany w terminie 5 miesięcy od Dnia Przydziału.

Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie wierzytelności wynikające z wyemitowanych i objętych Obligacji, w tym całość kwoty wykupu Obligacji objętych przez Obligatariuszy oraz wszystkie odsetki, zarówno Odsetki, jak i odsetki naliczane w przypadku opóźnienia w zapłacie kwoty wykupu Obligacji lub Odsetek, a także koszty związane z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki, w tym koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Zgodnie z art. 75 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

Administrator hipoteki nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za należyte wykonanie przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym za terminową spłatę świadczeń pieniężnych ani za możliwość zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia całości wierzytelności wynikających z Obligacji.

Planowane czynności polegają mają, po ewentualnym bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego dłużnikowi rzeczowemu na dobrowolne zaspokojenie wierzytelności z Obligacji, na wytoczeniu powództwa, uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu oraz zaspokojeniu wierzytelności z Obligacji w drodze postępowania egzekucyjnego skierowanego do Nieruchomości. Administrator hipoteki podejmie na wniosek Obligatariusza czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji przez realizację praw z hipoteki, jeżeli opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia wynikającego z Obligacji przekroczy 14 (czternaście) dni w stosunku do terminu wymagalności świadczenia określonego w Warunkach Emisji. Przed podjęciem jakiegokolwiek czynności przed sądem lub organem egzekucyjnym, zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, Administrator hipoteki wezwie aktualnych użytkowników wieczystych Nieruchomości, do dobrowolnej zapłaty kwoty wymagalnych wierzytelności wynikających z Obligacji w terminie 7 (siedmiu) dni, na rachunek bankowy wskazany przez Administratora hipoteki. Po bezskutecznym upływie obu powyższych terminów Administrator hipoteki będzie uprawniony do podjęcia czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Administrator hipoteki nie tylko może wytoczyć powództwo, ale też wykorzystać oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez użytkownika wieczystego Nieruchomości. Wyegzekwowane kwoty Administrator hipoteki przekaze na rachunek bankowy KDPW celem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Jeżeli to nie będzie możliwe, Administrator hipoteki dokona podziału pomiędzy Obligatariuszy kwoty uzyskanej w ramach zaspokojenia. Podział ten zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości wierzytelności, jaką posiada każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji. W razie niemożności spełnienia świadczenia na rzecz określonego Obligatariusza, z przyczyn leżących po jego stronie, Administrator hipoteki złoży wyegzekwowane kwoty do depozytu sądowego.

22. Zmiany:

W przypadku zmiany Warunków Emisji w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta przed dokonaniem przydziału Obligacji Emitent zobowiązany jest w terminie 1 Dnia Roboczego od podjęcia takiej uchwały zawiadomić wszystkie podmioty, którym została przekazana Propozycja Nabycia Obligacji o treści tej uchwały. Osoba, która złożyła Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji przed udostępnieniem zmienionych Warunków Emisji, może uchylić się od skutków prawnych złożonego Formularza Propozycji Nabycia Obligacji najpóźniej w drugim Dniu Roboczym po dniu powzięcia informacji o zmianie Warunków Emisji. Emitent przesunie termin przydziału, w sposób umożliwiający realizację uprawnienia, o którym mowa powyżej. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego Formularza Propozycji Nabycia Obligacji następuje przez oświadczenie na piśmie („Oświadczenie o odstąpieniu”) dostarczone do Emitenta drogą mailową, faksem lub doręczone na adres siedziby w wyżej wskazanym terminie. Jeżeli Obligacje, na które osoba ta złożyła Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, zostały opłacone, Emitent dokona zwrotu środków na rachunek pieniężny wskazany w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania Oświadczenia o odstąpieniu.

23. Zgromadzenie Obligatariuszy:

Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane i zorganizowane oraz podejmuje uchwały w sposób przewidziany w Ustawie o Obligacjach, z uwzględnieniem poniższych postanowień.

Poza podmiotami wskazanymi w Ustawie o Obligacjach, prawo do żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przysługuje także Administratorowi hipoteki.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały w sprawie wyrażenia zgody dla Administratora hipoteki na złożenie przez Administratora hipoteki zgody na wykreślenie hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z Obligacji, o której mowa w pkt 21 w innych przypadkach niż wówczas, gdy Emitent wykona wszystkie zobowiązania wynikające z Obligacji.

24. Zawiadomienia:

Zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy:

- będą dokonywane w formie raportów bieżących i okresowych,
- w przypadku gdy Emitent przestanie podlegać obowiązkom informacyjnym, będą przekazywane w formie pisemnej listem poleconym na adresy Obligatariuszy wskazane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji albo późniejszym zawiadomieniu.

25. Sprawozdania finansowe:

Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom w formie raportów rocznych, zgodnie z Regulaminem ASO, roczne sprawozdania finansowe zbadane przez biegłego rewidenta wraz ze stosownymi opiniami i raportami w okresie od Dnia Emisji do dnia całkowitego wykupu Obligacji, przy czym w przypadku, gdy żadne papiery wartościowe Emitenta nie będą wprowadzone do zorganizowanego obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, obowiązek udostępnienia rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta zostanie spełniony przez udostępnienie dokumentów na stronie internetowej Emitenta w analogicznym terminie lub rozesłanie Obligatariuszom w tym terminie w sposób wskazany w punkcie 24 Warunków Emisji. Dodatkowo Spółka w ww. sposób przekazywać będzie Obligatariuszom sprawozdania półroczne poczynając od I półrocza roku obrotowego 2018. Zamiast sprawozdania półrocznego Spółka może opublikować sprawozdanie za dwa pierwsze kwartały roku obrotowego zgodnie z przepisami obowiązującymi spółki, których akcje są wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu NewConnect.

26. Prawo właściwe:

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

 **SAF S.A.**
ul. 216 Sosnowiec, ul. Lenartowicza 18B
NIP 526-24-50-565 Regon 016301440
KRS 0000286013


PREZES ZARZĄDU
Marcin Gąsieniec


WICEPREZES ZARZĄDU
Robert Zimnicki

16.5 Kopia umowy z administratorem zabezpieczeń

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI

zawarta w Sosnowcu, dnia 29 grudnia 2017 roku pomiędzy:

SAF S.A. z siedzibą w Sosnowcu, przy ul. Lenartowicza 188, 41-216 Sosnowiec, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS pod nr 0000286013, REGON: 016301440, NIP: 526-24-50-586, kapitał zakładowy 10.900.000 zł,

reprezentowana przez: _____
zwaną dalej „Emitentem”,

JURA INVESTMENT Sp. z o.o., ul. Teofila Lenartowicza 188, 41-216 Sosnowiec, KRS 0000495255, REGON 243474698, NIP 6443506144,

reprezentowana przez: _____
zwaną dalej „Dłużnikiem Hipotecznym”,
a

Teresa Majewska, Kancelaria Adwokacka ul. ul. Złoty Róg 5A, 30-095 Kraków, NIP: _____
PESEL: _____

zwaną dalej „Administratorem Hipoteki”,

dalej zwani są w zależności od przypadku łącznie „Stronami”, a każdy z osobną „Stroną”.

Zważywszy, że:

- 1) W dniu 29 grudnia 2017 roku zarząd Emitenta zamierza podjąć uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii D, niemających formy dokumentu (dalej zwanych „Obligacjami”), o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej do 4.000.000 zł (cztery miliony złotych), oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej 7,5% w skali roku, z odsetkami płatnymi kwartalnie, o terminie wykupu przypadającym 24 miesiące od dnia przydziału,
- 2) roszczenia posiadaczy Obligacji będą zabezpieczone hipoteką na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ogródzieńcu obejmującej trzy działki gruntu o łącznej powierzchni 16,7753 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 roku jest Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00042282/8 (dalej: Nieruchomość). Wartość dwóch głównych działek (o łącznej powierzchni 16,7183 ha) składających się na Nieruchomość oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 5.883.170 (pięć milionów osiemset osiemdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt) złotych, odpis księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do Umowy, zaś wycena Nieruchomości stanowi załącznik nr 2 do Umowy;
- 3) Hipoteka zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 120% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. Hipoteka będzie hipoteką na pierwszym miejscu.

Strony niniejszym postanawiają co następuje:

ART. 1. DEFINICJE

Użyte w niniejszej Umowie określenia oznaczają:

- 1) **Umowa** – niniejsza umowa o pełnienie funkcji administratora hipoteki.
- 2) **Hipoteka** - hipoteka do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 120% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, zabezpieczająca roszczenia pieniężne posiadaczy Obligacji, ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie użytkowania Nieruchomości przez Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu na rzecz Administratora Hipoteki - jako wierzyciela hipotecznego, na podstawie oświadczenia o ustanowienie Hipoteki,
- 4) **Nieruchomość** - nieruchomość położona w Ogrodzieńcu obejmująca trzy działki gruntu o łącznej powierzchni 16,7753 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 roku jest Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00042282/8. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieńca zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej nr XIV/122/99 z dnia 15 października 1999 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 12 poz. 136 z 2000 roku działka gruntu nr ew. 891/1 o powierzchni 33 877 m² oznaczona jest symbolem „A 6 UT”, „US”, „ZL 4 T”, „A 23 RZ” – tereny urządzeń turystyki, sportu i rekreacji, oraz zieleni leśno-parkowej, natomiast działka gruntu nr ew. 1657/1 o powierzchni 133 306 m² oznaczona jest symbolem „A 6 Zł”, „UT”, „US”, „KS”, „W” – tereny zieleni leśno-parkowej z urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji, oraz tereny urządzeń obsługi zaplecza technicznego.
- 3) **Okres Zabezpieczenia** - okres rozpoczynający się w dniu emisji Obligacji, który określony będzie w Uchwale Zarządu Emitenta (Dzień Emisji) i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Roszczenia zostaną w całości spłacone przez Emitenta,
- 4) **Obligatariusze** – posiadacze Obligacji,
- 5) **Zabezpieczone Roszczenia** - oznacza roszczenia pieniężne przysługujące posiadaczom Obligacji w stosunku do Emitenta z Obligacji, tj. roszczenia o zapłatę kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz o zapłatę oprocentowania (odsetek), a także odsetek za opóźnienie w płatności, łącznie z wszelkimi kosztami dochodzenia należności, zabezpieczone Hipoteką do wysokości 120% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji,
- 6) **Ustanowienie Hipoteki** - złożone formie aktu notarialnego oświadczenie właściciela Nieruchomości o ustanowieniu na Nieruchomości Hipoteki,
- 7) **Ustawa o księgach wieczystych i hipotece** - ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece,
- 8) **Ustawa o obligacjach** - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz.U.2015.238) o obligacjach,

ART. 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

1. Emitent, na podstawie przepisów Ustawy o obligacjach, a w szczególności art. 29 i art. 31 ust. 4 tej Ustawy oraz Umowy, powołuje na Administratora Hipoteki - **Teresę Majewską, Kancelaria Adwokacka, ul. Złoty Róg 5A, 30-095 Kraków.**
2. Teresa Majewska oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki, na warunkach określonych w Umowie.
3. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach.
4. Administrator oświadcza, że zadania administratora hipoteki będzie wykonywał w sposób kompetentny i z należytą starannością, z uwzględnieniem ogólnie przyjętych zasad, biorąc pod uwagę w miarę możliwości interesy Emitenta, o ile jednak nie będzie to sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji.

Art. 3. OŚWIADCZENIA EMITENTA I DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO

1. Emitent niniejszym zapewnia Administratora Hipoteki, że:
 - 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
 - 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta,
 - 4) Emitent przedłoży Administratorowi Hipoteki propozycję nabycia obligacji w formie pisemnej, najpóźniej w Dniu Emisji.
2. Emitent i Dłużnik Hipoteczny niniejszym zapewnia Administratora Hipoteki, że:
 - 1) wszelkie wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym,
 - 2) Nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek prawami rzeczowymi, prawami osobistymi bądź ograniczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej, służebnością przesylu oraz, że nie zostały zawarte jakiejkolwiek umowy ani też nie zostały dokonane jakiejkolwiek czynności prawne, które mogłyby skutkować obciążeniem praw do Nieruchomości prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub ograniczeniami na rzecz osób trzecich,
 - 3) nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Emitentowi w stosunku do Nieruchomości, spory co do przebiegu jej granic i posiadania, jak też nie wiadomo mu o

- jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reprivatyzacyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub jej części,
- 4) według jego najlepszego stanu wiedzy rozumianego jako posiadanie określonych informacji i dołożenie należytej staranności w celu wejścia w ich posiadanie (Najlepszy Stan Wiedzy), Nieruchomość nie jest zanieczyszczona substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 13.04.2007 roku o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie,
 - 5) według ich Najlepszego Stanu Wiedzy, na Nieruchomości nie znajdują się jakiegokolwiek obiekty archeologiczne, paleontologiczne ani pomniki przyrody,
 - 6) Nieruchomość znajduje się w spokojnym posiadaniu Emitenta i nie została oddana ani nie znajduje się w jakiegokolwiek dyspozycji osób trzecich, nie istnieje ryzyko zasiedzenia Nieruchomości,
 - 7) Nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatorską, tak na podstawie przepisów lokalnych, w tym gminnej ewidencji zabytków, jak i rejestru zabytków,
 - 8) Nieruchomość nie jest w całości ani w części zlokalizowana w specjalnej strefie ekonomicznej, ani na terenie parku narodowego,
 - 9) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do terenów stanowiących ogólnodostępne drogi publiczne,
 - 10) według ich Najlepszego Stanu Wiedzy nie zostało wszczęte ani nie toczy się żadne inne postępowanie sądowe, administracyjne lub egzekucyjne dotyczące Nieruchomości,
 - 11) Nieruchomości nie dotyczą ograniczenia w sprzedaży wynikające z przepisów prawnych, w tym związane z ograniczeniem w obrocie ziemią rolną na podstawie ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw,
 - 12) nie toczy się ani wobec Emitenta ani Dłużnika Hipotecznego żadne postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzaniu Nieruchomością,
 - 13) nie są znane żadne inne okoliczności od wymienionych powyżej, które mogłyby wpłynąć na tytuł prawny Jura Investment Sp. z o.o. do Nieruchomości lub zmniejszenie wartości Nieruchomości;
 - 14) nie posiada zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej, nie posiada zaległości w zapłacie podatku od nieruchomości;
 - 15) nie posiada zaległości w zapłacie składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych.
2. Emitent i Dłużnik Hipoteczny oświadczają, iż są w pełni świadomi faktu, że Administrator Hipoteki polega na oświadczeniach i zapewnieniach przedstawionych w ust. 1 i zobowiązują się naprawić Administratorowi Hipoteki wszelkie szkody oraz zwolnić go z wszelkiej odpowiedzialności

spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator Hipoteki działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta.

3. Postanowienia niniejszego artykułu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora Hipoteki za skuteczność zabezpieczenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Art. 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI

1. Administrator Hipoteczny niniejszym oświadcza, że:
 - 1) ma prawo do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - 2) posiada wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora Hipoteki określonych w Umowie i właściwych przepisach prawa.
 - 3) Wszelką korespondencję od posiadaczy Obligacji, Administrator Hipoteki będzie kierował do Emitenta.

Art. 5. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA I DŁUŻNIKA HIPOTECZNEGO

Emitent, a także odpowiednio Dłużnik Hipoteczny, zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:

- 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomość znajdowała się w posiadaniu Jura Investment sp. z o.o., w stanie umożliwiającym zaspokojenie Zabezpieczonych Roszczeń,
- 2) na własny koszt sporządzi wszelkie niezbędne dokumenty i wykona wszelkie niezbędne czynności w celu ustanowienia Hipoteki, w szczególności doprowadzi do złożenia wobec Administratora Hipoteki oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki w formie aktu notarialnego,
- 3) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 7 dni, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich niezbędnych informacji dotyczących Nieruchomości, jakich Administrator Hipoteki zażąda,
- 4) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości, prowadzonej dla niej księgi wieczystej, w tym akt tej księgi, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, w tym poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw,
- 5) najpóźniej w dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu,
- 6) najpóźniej następnego dnia po powzięciu udawały w sprawie likwidacji Emitenta lub zapadnięciu orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi (którykolwiek z nich) Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu,

- 7) w przypadku powzięcia informacji o jakichkolwiek zmianach dotyczących Nieruchomości, w tym jej wartości, powiadomi o tym niezwłocznie Administratora Hipoteki,
- 8) podejmie wszelkie działania mające na celu zabezpieczenie wartości zabezpieczenia hipotecznego (Nieruchomości), a w przypadku spadku wartości Nieruchomości poniżej wyceny biegłego określonej w art. 1 pkt. 3, ustanowi inne zabezpieczenie rzeczowe,
- 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności,
- 10) pokryje wszelkie koszty (opłat sądowych, administracyjnych i inne) związane z ustanowieniem Hipoteki oraz realizacją zabezpieczenia, na żądanie i w terminie wskazanym przez Administratora Hipoteki, jak również, na żądanie Administratora Hipoteki wpłaci Administratorowi kaucję na pokrycie w/w kosztów do wysokości 10% wartości Nieruchomości ustalonej na dzień podpisania Umowy.

ART. 6. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Administrator zobowiązuje się wobec Emitenta, że,

- 1) czynności wynikające z pełnionej przez niego funkcji Administratora Hipoteki określone w Umowie oraz we właściwych przepisach prawa będzie wykonywał z należytą starannością,
- 2) złoży lub zapewni złożenie w terminie 5 dni roboczych od dnia złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (o ile takiego wniosku nie złoży Notariusz) i będzie monitorował, w tym podejmie się ewentualnej korespondencji z właściwym sądem wieczystoksięgowym, procedurę wpisania Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w wypadku oddalenia albo odrzucenia wniosku o wpis Hipoteki Administrator Hipoteki dążył będzie do jej ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w tym na drodze sądowej,
- 3) niezwłocznie poinformuje Emitenta o wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
- 4) w okresie obowiązywania Umowy będzie monitorował wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości udostępnionej w sieci publicznej Internet i poinformuje niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 5 dni roboczych od uzyskania informacji, o ujawnionych w niej wpisach,
- 5) będzie wykonywał uprawnienia i obowiązki wierzyciela hipotecznego na rzecz Obligatariuszy, zgodnie z ich wolą w zakresie i na zasadach określonych w przepisach prawa,
- 6) w przypadku zaspokojenia przez Emitenta Zabezpieczonych Roszczeń w całości, złoży oświadczenie umożliwiające wykreślenie hipoteki, jeżeli takie będzie wymagane.

ART. 7. ZASPOKOJENIE Z HIPOTEKI

1. Zabezpieczone Roszczenia mogą być zaspokajane z Hipoteki od chwili zażądania przez posiadacza Obligacji od Emitenta natychmiastowego wykupu Obligacji, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o obligacjach.
2. Po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i Dłużnika Hipotecznego oraz wyznaczeniu mu 14 dni na podjęcie stosownych działań, Administrator może przystąpić do zaspokojenia posiadaczy Obligacji z Hipoteki, na warunkach prawem przewidzianych.
3. Zaspokojenie Posiadaczy Obligacji Hipotecznych nastąpi w kwocie uzyskanej zgodnie z zasadami określonymi powyżej, pomniejszonej o koszty Administratora Hipoteki związane z dochodzeniem zaspokojenia, chyba że koszty te, zostaną wcześniej uiszczone przez Emitenta.
4. Administrator Hipoteki zaspokaja posiadaczy Obligacji wskazanych w ewidencji, której kopia zostanie mu przekazana.

Art. 8. WYGAŚNIĘCIE HIPOTEKI

1. Protokół umorzenia wykupionych Obligacji, sporządzony przez notariusza, będzie tytułem do wykreślenia Hipoteki.
2. W przypadku jeżeli to będzie wymagane, na potwierdzenie wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką Emitent wyda oświadczenie w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami, potwierdzające powyższy fakt, zaś Administrator Hipoteki wyda oświadczenie wyrażające zgodę na wykreślenie Hipoteki.

Art. 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

1. Za czynności przewidziane w niniejszej Umowie Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta wynagrodzenie określone w załączniku nr 3 do Umowy.
2. Wynagrodzenie określone w załączniku nr 3 do Umowy zostanie powiększone o kwotę podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Kwota wynagrodzenia, będzie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Emitenta prawidłowo przedłożonej faktury VAT.
3. W skład wynagrodzenia należnego Administratorowi Hipoteki z tytułu pełnionych funkcji zgodnie z niniejszą Umową nie wchodzi opłaty sądowe, w szczególności wszelkie opłaty za wpisy do księgi wieczystej, należne kwoty za uzyskanie odpisów, koszty sądowe czy egzekucyjne wynikłe w toku ewentualnej egzekucji z nieruchomości itp. Emitent zobowiązany jest do poniesienia tych kosztów na żądanie Administratora Hipoteki. W razie pokrycia przez Administratora Hipoteki kosztów związanych z obsługą Hipoteki, koszty te zwraca Emitent na żądanie Administratora Hipoteki, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania żądania przez Emitenta.

ART. 10. CZAS TRWANIA UMOWY, ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa została zawarta na czas określony i wygasa:
 - 1) w ostatnim dniu Okresu Zabezpieczenia, albo

- 2) z chwilą prawomocnego wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej bądź wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, w zależności od tego, które z powyższych zdarzeń nastąpi wcześniej.
2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z obowiązków zaciągniętych na mocy Umowy, pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 14 dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Administrator Hipoteki będzie uprawniony do natychmiastowego wykreślenia się z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.
3. Administrator Hipoteki ma prawo wypowiedzieć umowę z innych ważnych przyczyn, niż określone w ust. 2, z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora Hipoteki któregośkolwiek z obowiązków zaciągniętych na mocy Umowy, pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi Hipoteki dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. W przypadku niedościa emisji Obligacji do skutku, Umowa zostanie z mocy prawa rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, o czym Emitent jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Administratora Hipoteki.

ART. 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w księdze wieczystej wpisu dotyczącego ustanowienia Administratora Hipoteki na inny podmiot jako administratora hipoteki opisanej w Umowie, wykreślenia z księgi wieczystej Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy, wykreślenie Hipoteki w przypadku wygaśnięcia zabezpieczonych roszczeń, jeżeli obowiązek taki będzie wynikał z przepisów prawa, żądania sądu lub notariusza dokumentującego czynność związaną ze zmianą administratora hipoteki lub umorzeniem wykupionych obligacji. Powyższe dotyczy także sytuacji po wygaśnięciu Umowy.
2. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do podjęcia działań wiążących się z poniesieniem kosztów (sądowych, administracyjnych i innych), jeżeli nie otrzymał z góry środków potrzebnych na ich pokrycie i nie ponosi odpowiedzialności za niepodjęcie działań, które wiązały się z poniesieniem w/w kosztów, niepokrytych z góry przez Emitenta względnie Obligatariuszy.
3. Odpowiedzialność Administratora Hipoteki z tytułu niniejszej Umowy ograniczona zostaje do wysokości wynagrodzenia pobranego na podstawie niniejszej umowy.

ART. 12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zawiadomienia oraz oświadczenia wymagane lub dozwolone niniejszą Umową będą ważne, jeżeli zostaną dokonane i przesłane na piśmie, w tym za pomocą faksu na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o

zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.

2. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane przez sąd za niezgodne z prawem, niewykonalne lub nieważne, postanowienie takie nie wpłynie na ważność pozostałych postanowień Umowy. Na ile to możliwe, każde postanowienie Umowy będzie interpretowane w sposób zapewniający jego ważność i skuteczność w świetle obowiązującego prawa. W razie uznania przez właściwy sąd w prawomocnym orzeczeniu, że jedno z postanowień Umowy jest nieważne albo nieskuteczne, postanowienie to zostanie uznane za wyłączone z Umowy, a wszystkie pozostałe jej postanowienia pozostaną w mocy. Zamiast takiego wyłączonego postanowienia uzgodnione zostanie pisemnie przez Strony nowe postanowienie o możliwie zbliżonej treści, jak najbardziej odzwierciedlające pierwotną wolę oraz cele Stron.
3. Wszelkie zmiany do Umowy będą dokonywane w na piśmie i podpisane przez upoważnionych przedstawicieli Stron, pod rygorem nieważności.
4. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
5. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony oraz jeden egzemplarz dla sądu.

załącznik nr 1 - odpis z księgi wieczystej

załącznik nr 2 - wycena Nieruchomości

załącznik nr 3 - wynagrodzenie Administratora Hipoteki

SAF SAF S.A.

41-216 Sosnowiec, ul. Lenartowicza 18B
NIP 526-24-50-508 Regon 016301440
tel (032) 368 3000 KRS 0000286013

PREZES ZARZĄDU

Marcin Gańczak

WICEPREZES ZARZĄDU

Robert Ziobkowski

Emitent

Alicja Majewska

ADWOKAT

Administrator Hipoteki

JURA INVESTMENT Sp. z o.o.

41-216 Sosnowiec | ul. Lenartowicza 18B
KRS 0000465265 REGON 243474658
NIP 6443506144

PREZES ZARZĄDU

Marcin Gańczak

WICEPREZES ZARZĄDU

Robert Ziobkowski

Dłużnik Hipoteczny

16.6 Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator zabezpieczeń	Kancelaria Adwokacka Teresa Majewska, z siedzibą w Krakowie (ul. Złoty Róg 5A, 30-095 Kraków), która na podstawie umowy zawartej z Emitentem w dniu 29 grudnia 2017 r. będzie pełnić funkcję administratora hipoteki, który będzie wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy
ASO, Catalyst	Rynek obligacji pod nazwą Catalyst będący alternatywnym systemem 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
Dzień (Data) Emisji	Dzień Przydziału, będący również pierwszym dniem pierwszego Okresu Odsetkowego
Dzień Płatności	Dzień Wykupu, Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dzień Spłaty, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Przedterminowego Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności nie przypada na Dzień Roboczy, w którym KDPW prowadzi obsługę płatności, wypłata świadczenia następuje w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu
Dzień Płatności Odsetek	W odniesieniu do każdego Okresu Odsetkowego dzień określony w tabeli zawartej w punkcie 14 Warunków Emisji
Dzień Przedterminowego Wykupu	Dzień, w którym powinien zostać dokonany przedterminowy wykup na zasadach określonych w punkcie 17.4 Warunków Emisji
Dzień Przydziału	Dzień, w którym Zarząd Emitenta dokonał przydziału Obligacji na rzecz Inwestorów, tj. 1 lutego 2018 r.
Dzień Roboczy	Dzień od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy
Dzień Spłaty	Dzień wykupu Obligacji przez Emitenta realizującego Opcję Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta
Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń	Dzień, w którym ustalane jest prawo do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu posiadanych Obligacji, przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności, z zastrzeżeniem, że w przypadku przedterminowego wykupu wskazanego w punkcie 17.4 Warunków Emisji przypada on na Dzień Przedterminowego Wykupu
Dzień Wcześniejszego Wykupu	Dzień, w którym powinna nastąpić wypłata świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
Dzień Wykupu	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na 1 lutego 2020 r.
Emitent, Spółka	SAF spółka akcyjna z siedzibą w Sosnowcu

KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
Kupon, Odsetki	Odsetki od Obligacji za dany Okres Odsetkowy, obliczane zgodnie z punktem 15 Warunków Emisji
Obligacje, Obligacje serii D	2.454 obligacje zwykłe na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały nr 01/12/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D
Obligatariusz	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uprawniona z Obligacji
Okres Odsetkowy	Okres rozpoczynający się i kończący się w dniach wskazanych w tabeli w punkcie 14 Warunków Emisji
Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	Prawo Obligatariusza do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 17.3 Warunków Emisji
Opcja Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta	Prawo Emitenta do wcześniejszej spłaty Obligacji zgodnie z punktem 17.2 Warunków Emisji
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238, z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1768)
Ustawa o Zastawie	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1278)
Warunki Emisji	Warunki emisji Obligacji stanowiące załącznik do uchwały nr 01/12/2017 Zarządu Spółki z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D
Wartość Opcji Wcześniejszej Spłaty	Przypadająca na 1 (jedną) Obligację wartość dodatkowego świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariusza z tytułu realizacji przez Emitenta Opcji Wcześniejszej Spłaty

	na Żądanie Emitenta, wynosząca 0,3% (trzy dziesiąte procenta) wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 3 zł
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	Zarząd SAF spółka akcyjna
zł, złoty	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej

16.7 Kopia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i poddaniu się egzekucji

Repertorium A Nr 467/2018

KANCELARIA NOTARIALNA
WITOLD KRAWCZYK
ul. Sienkiewicza 25/2
41-300 DĄBROWA GÓRNICZA
NIP 629-002-03-49
tel./fax 032-764-10-23
tel. 032-764-03-09

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia szóstego lutego dwa tysiące osiemnastego roku (06.02.2018 r.) w Kancelarii Notarialnej w Dąbrowie Górniczej, przy ulicy Sienkiewicza nr 25/2, przed notariuszem Witoldem Krawczykiem, stawili się: _____

1. Marcin Stanisław Gąszczak, _____ (dowód osobisty numer _____ ważny do dnia 04.07.2022 r., PESEL _____ zamieszkały według oświadczenia : _____
2. Marcin Andrzej Józwik, syn _____ (dowód osobisty numer _____ ważny do dnia 14.03.2018 r., PESEL _____ zamieszkały według oświadczenia : _____

którzy oświadczają, że przy niniejszym akcie notarialnym działają w imieniu spółki **JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu** (adres: 41-216 Sosnowiec, ulica Lenartowicza numer 188), posiadającej numer NIP 6443506144 oraz numer REGON 243474698, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców, pod numerem **KRS 0000495255**, pierwszy jako Prezes Zarządu, drugi jako Prokurent, upoważnieni do łącznego reprezentowania wymienionej Spółki, na dowód czego okazują informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.) w dniu 6 lutego 2018 roku, godz. 11:52:24, identyfikator wydruku: RP/495255/7/20180206115224 oraz zapewniają, że reprezentowana przez nich Spółka nie jest objęta postępowaniem likwidacyjnym ani upadłościowym oraz że nie są im znane żadne okoliczności uniemożliwiające reprezentowanie wymienionej Spółki. _____

Tożsamość stawających i ich numery ewidencyjne notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery zostały powołane przy nazwiskach.-----

Stawający zapewniają, że na dzień dzisiejszy nie zachodzą przesłanki do unieważnienia wyżej wymienionych dowodów osobistych w rozumieniu przepisu art. 50 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j., Dz. U. z 2017 r., poz. 1464).-

**OŚWIADCZENIE
O USTANOWIENIU HIPOTEKI
ORAZ O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 6
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§ 1. Stawający Marcin Gąszczak i Marcin Józwick działający w imieniu spółki JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu oświadczają, że reprezentowanej przez nich Spółce przysługuje prawo użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku niezabudowanej nieruchomości, której właścicielem jest Skarb Państwa, położonej w województwie śląskim, powiecie zawierciańskim, miejscowości Ogrodzieniec, stanowiącej działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 1627 (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia siedem), 1657/1 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt siedem przez jeden), 891/1 (osiemset dziewięćdziesiąt jeden przez jeden), o łącznym obszarze 16,7753 ha (szesnaście hektarów siedemdziesiąt siedem arów pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00042282/8. -----

Ponadto oświadczają i zapewniają, że przysługujące reprezentowanej przez nich Spółce prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wolne jest od obciążeń i praw osób trzecich, nie został złożony żaden wniosek wieczystoksięgowy dotyczący tego prawa, nie ma podstaw do obciążenia go hipoteką lub innym ograniczonym prawem rzeczowym, nie prowadzi się w stosunku do niego egzekucji i nie stanowi ono zabezpieczenia dla zobowiązań reprezentowanej przez nich Spółki, nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu tym prawem, a ponadto, że nie istnieją żadne niewykonane decyzje władz administracyjnych i gminnych oraz orzeczenia sądowe odnoszące się do powyższej nieruchomości. -----



§ 2. Marcin Gąszczak i Marcin Jóźwik działający w imieniu spółki JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu oświadczają, że: _____

wie a) SAF Spółka Akcyjna z siedzibą w Sosnowcu (adres: 41-216 Sosnowiec, ulica
— Lenartowicza numer 188), posiadająca numer NIP 5262450586 oraz numer REGON
do 016301440, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców, pod
50 numerem KRS 0000286013, na podstawie uchwały Zarządu numer 1/12/2017 z dnia 29
l).- grudnia 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii D oraz uchwały Zarządu numer
01/02/2018 z dnia 1 lutego 2018 roku w przedmiocie dojścia do skutku emisji obligacji serii
D oraz dokonania ich przydziału, wyemitowała i przydzieliła łącznie 2.454 (dwa tysiące
czterysta pięćdziesiąt cztery) obligacje serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden
tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 2.454.000,00 zł (dwa miliony czterysta
pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), _____

b) Obligacje Serii D zostały wyemitowane jako papiery wartościowe na okaziciela, na
podstawie których Emitent stwierdził, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się
wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego
polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i odsetek na zasadach i w terminach
określonych w warunkach Emisji, stanowiących załącznik do uchwały numer 01/12/2017
Zarządu Spółki z dnia 29 grudnia 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii D, _____

c) zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji Serii D, będzie
hipoteka umowna, na pierwszym miejscu, do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 120%
wartości nominalnej przydzielonych obligacji, na opisanym w § 1 niniejszego aktu
notarialnego, prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości, objętej księgą
wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu nr
CZ12/00042282/8 ustanowiona przez spółkę JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu oraz oświadczenie złożone przez użytkownika
wieczystego tejże nieruchomości o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia na
podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, _____

d) w dniu 29 grudnia 2017 roku SAF Spółka Akcyjna z siedzibą w Sosnowcu, jako Emitent
oraz JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
Sosnowcu, jako Dłużnik Hipoteczny zawarły z Teresą Majewską, Kancelaria Adwokacka,
adres: 31-308 Kraków, ulica Nałkowskiego 13/1, posiadającą PESEL _____ jako
Administratorem Hipoteki umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki, na podstawie
której powierzona została Teresie Majewskiej funkcja administratora hipoteki, ustanowionej

na opisanym w § 1 niniejszego aktu notarialnego prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, celem zabezpieczania zobowiązań Emitenta wobec Obligatariuszy, a Administrator przyjął pełnienie funkcji administratora hipoteki. _____

§ 3. Stawający przedłożyli: _____

- wydruk wygenerowany ze strony internetowej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości <http://www.ekw.ms.gov.pl>, w dniu 6 lutego 2018 roku, godz. 11:47, z którego wynika, że w księdze wieczystej nr CZ1Z/00042282/8 Sądu Rejonowego w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych, w dziale II tej księgi JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu jest wpisana jako użytkownik wieczysty nieruchomości, a działy III i IV wolne są od wpisów oraz zapewniają, że wpisy w tej księdze wieczystej nie uległy zmianie do chwili obecnej, _____
- wyżej opisaną uchwałę numer nr 01/12/2017 z dnia 29 grudnia 2017 roku, w sprawie emisji obligacji serii D, _____
- wyżej opisaną uchwałę nr 01/02/2018 z dnia 1 lutego 2018 r, w przedmiocie dojścia do skutku emisji obligacji serii D oraz dokonania ich przydziału, _____
- wyżej opisaną umowę o administrowanie hipoteką z dnia 29 grudnia 2017 roku, _____
- Uchwałę nr 01/02/2018 z dnia 5 lutego 2018 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników JURA INVESTMENT Sp. z o.o. w Sosnowcu o wyrażeniu zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00042282/8 hipoteką do kwoty 2.944.800,00 zł. _____

§ 4. Marcin Gąszczak i Marcin Jóźwik działający w imieniu spółki JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu oświadczają, że ustanawiają na opisanym w § 1 niniejszego aktu notarialnego, prawie użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku niezabudowanej nieruchomości położonej w województwie śląskim, powiecie zawierciańskim, miejscowości Ogrodzieniec stanowiącej działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 1627, 1657/1 i 891/1, o łącznym obszarze 16,7753 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00042282/8, na rzecz administratora hipoteki - **Teresa Majewska, Kancelaria Adwokacka**, adres: 31-308 Kraków, ulica Nałkowskiego 13/1, posiadającej PESEL _____, hipotekę umowną do sumy 2.944.800,00 zł (dwa miliony dziewięćset czterdzieści cztery tysiące osiemset złotych), celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z 2454 wyemitowanych przez _____ z siedzibą w Sosnowcu i przydzielonych obligacji na okaziciela serii D, o wartości _____

nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 2.454.000,00 zł (dwa miliony czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), obejmujących żądanie spełnienia przez Emitenta świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i odsetek na zasadach i w terminach określonych w warunkach Emisji, stanowiących załącznik do uchwały numer 01/12/2017 Zarządu Spółki z dnia 29 grudnia 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii D. -----

§ 5. Marcin Gąszczak i Marcin Jóźwik działający w imieniu spółki JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu oświadczają, że poddają reprezentowaną przez nich spółkę JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu, egzekucji z obciążonego przedmiotu – to jest prawa użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku jako niezabudowanej nieruchomości, położonej w województwie śląskim, powiecie śawierskim, miejscowości Ogródzieniec, stanowiącej działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 1627, 1657/1 i 891/1, o łącznym obszarze 16,7753 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr CZ1Z/00042282/8, z niniejszego aktu, na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na rzecz Administratora Hipoteki - Teresy Mąjowskiej, Kancelaria Adwokacka z siedzibą w Krakowie, przy ulicy Nałkowskiego nr 13/1 reprezentującego Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji serii D wyemitowanych przez SAF Spółka Akcyjna z siedzibą w Sosnowcu na podstawie uchwały nr 01/12/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D oraz Warunków Emisji obligacji Serii D, stanowiących załącznik nr 1 do w/w uchwały Zarządu SAF S.A. w Sosnowcu co do:

- 1) obowiązku wykupu Obligacji po ich wartości nominalnej w dniu wykupu, -----
- 2) obowiązku wypłaty oprocentowania Obligacji wynoszącego 7,5% w skali roku, -----
- 3) obowiązku przedterminowego wykupu Obligacji (opcja przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza), -----
- 4) obowiązku zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie na wypadek niewykonania lub niecałkowitego wykonania zobowiązań Emitenta z Obligacji co do wypłaty oprocentowania lub wykupu, -----

do najwyższej sumy zabezpieczenia, to jest do kwoty 2.944.800,00 zł (dwa miliony dziewięćset czterdzieści cztery tysiące osiemset złotych). -----

Stawiający postanawiają, iż zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku, jest upływ dnia wypłaty oprocentowania, dnia wykupu każdej z Obligacji lub dnia przedterminowego wykupu każdej z Obligacji, stwierdzone w dołączonym

do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu Administratora hipoteki na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, które stanowić będzie dowód tego zdarzenia, zaś w przypadku przedterminowego wykupu Obligacji również dowód doręczenia do Emitenta żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.-----

Administrator hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Emitentowi, do kwoty wskazanej powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator hipoteki 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.-----

Administrator hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia pierwszego lutego dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (01-02-2022 r.). Administrator hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu.-----

§ 6. Notariusz pouczył o:-----

- o konstytutywnym charakterze wpisu hipoteki do księgi wieczystej wynikającym z treści art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm.),-----
- o treści i skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego oraz o treści odpowiednich przepisów tegoż Kodeksu dotyczących wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, a w szczególności o treści art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego stanowiącego, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym,-----
- o treści art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełniania wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 7. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, Marcin Gąszczak i Marcin Jóźwik działający w imieniu spółki JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu wnoszą, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu do Sądu Rejonowego V Wydział Ksiąg Wieczystych w Zawierciu wniosku o dokonanie w księdze wieczystej CZ1Z/00042282/8 w dziale IV tej

śmiej
as w
tenta

kucji

olnej
które
adzie
tacie

uzuli

roku

uzuli

ącym

U. z

oraz

zenia

ści o

tytułu

nada

notu

adku

iosku

szak i

czoną

ie art.

konał

ych w

IV tej

księgi wieczystej wpisu na rzecz administratora hipoteki - Teresa Majewska, Kancelaria Adwokacka, adres: 31-308 Kraków, ulica Nałkowskiego 13/1, posiadającej PESEL [REDAKTOWANE], hipoteki umownej do sumy 2.944.800,00 zł (dwa miliony dziewięćset czterdzieści cztery tysiące osiemset złotych), celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z 2454 wyemitowanych przez SAF S.A. z siedzibą w Sosnowcu i przydzielonych obligacji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 2.454.000,00 zł (dwa miliony czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), obejmujących żądanie spełnienia przez Emitenta świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i odsetek na zasadach i w terminach określonych w warunkach Emisji, stanowiących załącznik do uchwały numer 01/12/2017 Zarządu Spółki z dnia 29 grudnia 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii D.

Stawający podają adres dla doręczeń administratora hipoteki Teresa Majewska Kancelaria Adwokacka, adres: 31-308 Kraków, ulica Nałkowskiego 13/1.

§ 8. Koszty niniejszego aktu, wraz z opłatą sądową oraz kosztami wypisów aktu notarialnego, ponosi spółka JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu.

§ 9. Wypisy tego aktu można wydawać również administratorowi hipoteki Teresa Majewska Kancelaria Adwokacka w dowolnej liczbie egzemplarzy.

§ 10. 1. Pobrano:

- podatek od czynności cywilnoprawnych od hipoteki, na podstawie art. 7 ust.1 pkt 7b ustawy z dnia 9.09.2000r. (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1150), w kwocie: 19,00 zł
 - opłatę sądową od wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej, uiszczoną gotówką przez spółkę, na podstawie art. 42 ust. ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1557) w kwocie: 200,00 zł
- (opłaty sądowe pobrane przy akcie będą zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego).

2. Ustalono:

- wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 3 w zw. z § 6 pkt 11 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 237) w kwotach 800,00 zł i 800,00 zł, łącznie w kwocie 1.600,00 zł

- powiększone o podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1221 z późn. zm.), wg stawki 23%, czyli: 368,00 zł
Razem: 2.187,00 zł
(dwa tysiące sto osiemdziesiąt siedem złotych).

Podana w ust. 2 kwota nie obejmuje wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 123,00 zł) oraz kosztów wypisów aktu notarialnego.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

REPERTORIUM "A" Numer 468/2018

Na oryginale podpisy: stawających i notariusza.

Wypis wydano: spółce JURA INVESTMENT Spółka z o.o. z siedzibą w Sosnowcu.

Pobrano:

1. Tytułem taksy notarialnej na podstawie § 12 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. (t.j. Dz. U. z dnia 20 lutego 2013 r., poz. 237), kwotę: . 24,00 zł

2. Tytułem podatku VAT, na podstawie art. 41 ust.1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1221 z późn. zm.), wg stawki 23% od taksy notarialnej, kwotę: 5,52 zł

Razem pobrano: 29,52 zł
(dwadzieścia dziewięć złotych pięćdziesiąt dwa grosze).

Sporządzono w Kancelarii Notarialnej w Dąbrowie Górniczej, przy ulicy Sienkiewicza 25/2, dnia 6 lutego 2018 r.



mgr Witold Krawczyk
NOTARIUSZ



16.8 Wycena przedmiotu zabezpieczenia

BIURO KONSULTINGOWE
LEX - NIERUCHOMOŚĆ

- Wyceny : budynków, budowli, lokali, działek, gruntów rolnych, pojazdów, maszyn i urządzeń
- Pośrednictwo i doradztwo w obrocie nieruchomościami ● Kosztorysowanie ● Biznes plany

Myszków, 3 październik 2017r.

OPERAT SZACUNKOWY

Z wyceny wartości rynkowej nieruchomości, położonej
w miejscowości 42-440 Ogrodzieniec

WŁASNOŚĆ : **SKARB PAŃSTWA**

WIECZYSTY

UŻYTKOWNIK GRUNTU : **JURA INVESTMENT Sp. z o.o.**
(Księga Wieczysta Nr CZ1Z/00042282/8)

WARTOŚĆ : *W/g. poziomu cen z IV kw. 2017r.*

Działka gruntu nr ew. 1657/1 o pow. 13,3306 ha 4 691 038,00 zł.

Działka gruntu nr ew. 891/1 o pow. 3,3877 ha 1 192 132,00 zł.

.....
Łączna wartość.....5 883 170,00 zł.

słownie ; pięć milionów osiemset osiemdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt złotych.

AUTOR OPERATU ; **Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Tadeusz ZAWADZKI.**

LEX - NIERUCHOMOŚĆ – LEX – NIERUCHOMOŚĆ - LEX – NIERUCHOMOŚĆ

42 - 300 Myszków, ul. Kwiatkowskiego 27, tel./fax 34 313 50 46 e-mail: lexnieruchomosc@poczta.onet.pl

SPIS TREŚCI

Spis treści	str.2
Wyciąg z operatu szacunkowego	str.3
Dokumentacja fotograficzna	str.4
1. Określenie przedmiotu wyceny	str.5
2. Cel wyceny	str.6
3. Podstawy wyceny	str.7-8
4. Warunki i ograniczenia	str.9
5. Określenie dat, istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	str.10
6. Sposób wyceny	str.11
7. Stan prawny nieruchomości	str.12
8. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	str.13-14
9. Ocena przydatności nieruchomości do zabezpieczenia wierzytelności	str.15
10. Opis cech rynkowych użytych do określenia wartości	str.16-17
11. Charakterystyka przedmiotu opracowania	str.18-19
12. Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej	str.20-28
13. Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej	str.29-37
14. Klauzule i zastrzeżenia	str.38
Obszary ryzyka	str.39

Załączniki ;

1. Księga wieczysta	Zał. Nr 1
2. Wypis z rejestru gruntów	Zał. Nr 2
3. Mapa ewidencyjna	Zał. Nr 3

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**Zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. „O gospodarce nieruchomościami”
(tekst jednolity Dz. U. nr 46 z 2000r, poz. 543, z późn. zmianami)**

1	<p style="text-align: center;"><i>Określenie nieruchomości ;</i> <i>Przedmiotem wyceny niniejszego operatu jest nieruchomość położona w miejscowości</i> <i>42-440 Ogrodzieniec, powiat zawierciański, woj. śląskie.</i> <i>Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działki nr ew. 1657/1, 891/1.</i> <i>Księga Wieczysta Nr CZ1Z/00042282/8.</i></p>	
2	Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ; zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy .
3	Wieczysty użytkownik gruntu	JURA INVESTMENT Sp. z o.o.
4	Sposób wyceny	<i>Podejście porównawcze metodą porównywania parami.</i> <i>Określono wartość rynkową nieruchomości dla</i> <i>Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU)</i>
5	Oszacowana Wartość	<u>5 883 170,00 zł.</u> <i>słownie ; pięć milionów osiemset osiemdziesiąt trzy</i> <i>tysiące sto siedemdziesiąt złotych.</i>
6	Data Określenia wartości	3 październik 2017r.
7	Data Sporządzenia Operatu	3 październik 2017r.
8	Uprawnienia Autora Operatu	<i>mgr inż. TADEUSZ ZAWADZKI</i> <i>Rzeczoznawca Majątkowy Świadectwo Nr 989</i> <i>Rzeczoznawca SIMP nr certyfikatu 9084.</i>
9	Podpis i pieczęć Rzeczoznawcy	

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Widok działek gruntu nr ew. 891/1, 1657/1 wraz z droga dojazdową



1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny niniejszego operatu są nieruchomości położone w miejscowości **42-440 Ogrodzieniec, powiat zawierciański**, woj. śląskie, grunt oznaczony w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 1657/1, 891/1.

Szacowana nieruchomość składa się z n/w składników majątkowych ;

Działka :

- działka gruntu nr ew. 1657/1 o pow. 13,3306 ha,
- działka gruntu nr ew. 891/1 o pow. 3,3877 ha.

Nieruchomość posiada księgę wieczystą Nr CZ1Z/00042282/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu, Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej.

2. CEL WYCENY.

Celem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jak w tytule dla potrzeb ; zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.

3. PODSTAWY WYCENY.

3.1 Podstawa formalna ;

- Zlecenie właściciela nieruchomości .
- Autorem operatu jest ; P. mgr inż. Tadeusz Zawadzki, Rzeczoznawca Majątkowy Świadcstwo Nr 989.

3.2 Podstawy prawne.

- Ustawa z 21 sierpnia 1997 "O Gospodarce Nieruchomościami " (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 782 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r, „W sprawie Wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz.2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r „Prawo Budowlane „ (teks jedn. Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r, „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 6 lipca 1982r , „O Księgach Wieczystych i Hipotece” (teks jedno. Dz. U. z 2001r Nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 23 kwietnia 1964r „Kodeks Cywilny” (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 7 kwietnia 2004r, zmieniające rozporządzenie „W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz. U. z 2004r. Nr 109 poz.1156)

3.3 Podstawy metodologiczne.

- „Wycena nieruchomości metodą cenową – porównawczą” M. Prystupa. Biblioteka Rzeczoznawcy Majątkowego Wyd. PFSRM 1997r. – jako materiał pomocniczy.
- „Wycena nieruchomości miejskich” W. Kłopotniński – SGP Warszawa 1995r.
- „Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami” B.Bieniek, A.Hopfer, Z.Marmaj,E.Mzyk, R.Zróbek, Wyd. Zach.Centr.Org.1998r.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami komentarz S. Kolanowski, A.Kolarski, Wyd. Librata –1998r.
- Materiały szkoleniowo poradnikowe WACETOB.
- „Zasady wyceny nieruchomości” opracowanie zespołowe pod kier.woj. A.Hopfera wyd. WOJ. Olsztyn.
- „Sposoby Ustalenia Zużycia Technicznego Budynków i Budowli” – opracowane przez Agencję Usług Organizacyjnych Budownictwa PROMIKS Sp.z.o o. w Katowicach
- Wycena nieruchomości – wydanie polskie. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Księga Wieczysta nr CZ1Z/00042282/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zawierciu Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 3 październik 2017r.
- Wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Zawierciu z dnia 26 wrzesień 2017r.
- Dane transakcyjne wg aktów notarialnych z rynku nieruchomości nieruchomościami niezabudowanymi z okresu od III kw. 2014r. do IV kw. 2017r. wg notowań własnych i dane transakcyjne uzyskane w systemie „Baza Silesia” utworzonego przez rzeczoznawców majątkowych – sygnatariuszy umowy o wzajemnej współpracy oraz wymianie danych transakcyjnych przy pomocy oprogramowania „WALOR” zawartej pod patronatem Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.
- Baza danych aktualne notowania cen nieruchomości z Urzędów Gmin na terenie województwa śląskiego, (Akty Notarialne)
- Analiza własna rynku, (Biuro LEX - NIERUCHOMOŚĆ jest członkiem Bielsko- Katowicko- Częstochowskiego Stowarzyszenia Pośredników Obrotu Nieruchomościami.)
- Program do wyceny nieruchomości „WALOR” autor firma PRONET sp. z o. o w Katowicach
- Oględziny i wywiad terenowy na wycenianej nieruchomości w dniu 2 październik 2017r.

4. WARUNKI I OGRANICZENIA.

Wszystkie informacje odnośnie praw do nieruchomości, powierzchni, zostały uzyskane od Zamawiającego. Przeprowadzono wizję lokalną w dniu ; 2 październik 2017r.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę obejmują ;

- adres i lokalizację,
- powierzchnię gruntu,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

W szczególności przyjęto następujące założenia ;

- prawo do nieruchomości nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo własności może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem,
- nie przeprowadzono badań zanieczyszczeń środowiska i gruntu.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne, stanu zagospodarowania oraz dokonanych nakładów.

Opisany stan własnościowy i formalno – prawny przyjęty został w dobrej wierze na podstawie informacji Zamawiającego.

Ponadto niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości .

Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

- Data, sporządzenia wyceny ; 3 październik 2017r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny ; 3 październik 2017r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny ; 3 październik 2017r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości ; 2 październik 2017r.

6. SPOSÓB WYCENY.

6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Określono wartość rynkową (WR).

6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
(Dz. U. nr 207, poz. 2109).

6.3 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz uzasadnienie.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów, przy wycenie nieruchomości stanowiącą wartość jako zabezpieczenie, należy wartość gruntów, budynków i lokali ustalić wg zasad rynkowych, a w szczególności z zastosowaniem podejścia porównawczego wg poniższego schematu.

6.3.1 Określić cel, rodzaj nieruchomości oraz rynek niezbędny do oszacowania wartości rynkowej w tym ;

- rodzaj rynku,
- obszar rynku,
- okres badań cen,
- charakterystyka ekonomiczna,
- stan środowiska.

6.3.2 Porównać nieruchomość wycenianą, której cechy są znane z nieruchomości, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego i których cechy jak również ceny uzyskane w obrocie są znane.

6.4 Wartość rynkowa

Wartość rynkowa ustalana w procesie wyceny to najbardziej prawdopodobna

Cena nieruchomości, za którą oczekuje się, że chętny kupujący nabędzie nieruchomość od chętnego sprzedającego w normalnej transakcji, przy czym obie strony są niezależne od siebie, po przeprowadzeniu prawidłowego marketingu i gdy obie strony są świadome okoliczności oraz zachowują się w sposób rozsądny i działają bez przymusu.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową zgodną z powyższą definicją przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym jej sposobem użytkowania.

Biorąc pod uwagę aktualne funkcje nieruchomości, uzasadnienie wyboru wyceny dokonanej podejściem porównawczym metoda porównywania parami jest prawidłowa.

7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

7.1. Przedmiotowa nieruchomość posiada Księgę Wieczystą nr **CZ1Z/00042282/8** prowadzoną przez Sąd Rejonowy, V Wydziału Ksiąg Wieczystych w Zawierciu zawiera następujące wpisy ;

stan księgi na dzień : 3 październik 2017r.

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI;

Położenie ; Śląskie, Zawierciański, Ogrodzieniec

Opis i mapa ; działka nr ew. 1627, **1657/1, 891/1**

Obszar ; 16,7753 ha

Sposób korzystania ; nieruchomość niezabudowana

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ ;

Skarb Państwa

Wieczysty użytkownik gruntu :

JURA INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA ;

Brak wpisów wg załącznika Nr 1

DZIAŁ IV – HIPOTEKI ;

Hipoteka wg załącznika nr 1

7.2. Wypis z rejestru gruntów:

Województwo ; Śląskie

Powiat : zawierciański

Jednostka ewidencyjna : Ogrodzieniec – miasto

Obręb ewidencyjny ; 241606_4.0001,Ogrodzieniec

Numer działki	Ozn. Mapy	Położenie	Opis użytku	Oznaczenie użytku	pow. użytku	Pow. działki [ha]	Podstawa pr. Nr Księgi Wiecz.
891/1	6		Grunty orne Grunty orne Grunty orne Drogi	RIVa RIVb RV dr	2,4976 0,4470 0,0506 0,3925	3,3877	CZ1Z/00042282/8
1657/1	7		Grunty orne Grunty orne Grunty orne Pastwiska Nieużytki Drogi Grunty zadrzewione i zakrzewione	RIIIb RIVa RIVb PsVIz N dr Lz	4,5546 4,8632 0,3935 0,9028 0,6035 0,5616 1,4514	13,3306	CZ1Z/00042282/8

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOT. CELU I SPOSOBU WYCENY OCENA WIARYGODNOŚCI OTRZYMANEJ WARTOŚCI.

Lokalny rynek nieruchomości obejmuje region województwa śląskiego w jego części północnej, a w szczególności teren powiatu zawierciańskiego, oraz powiatów sąsiednich.

Zawiercie – miasto i gmina w województwie śląskim, w powiecie zawierciańskim. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa katowickiego. Według danych z 30 czerwca 2009 miasto miało 52 171 mieszkańców. Zawiercie położone jest obok środkowej części Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, u źródeł Warty w dzielnicy Kromolów. Stąd prawdopodobnie wzięła się nazwa miasta Zawiercie. Dawni mieszkańcy Kromolowa chcąc przedostać się do ówczesnej wsi musieli przekroczyć rzekę Wartę, gdyż Zawiercie znajduje się "Za Wartą" (patrząc od strony Kromolowa). Ważny punkt komunikacyjny i kolejowy, przemysł ciężki (huta żelaza), lekki (włókienniczy), szklarski (huta szkła produkująca kryształ) i odlewniczy (odlewnia żeliwa). Pod Zawierciem znajdują się pokłady rud ołowiu, cynku i srebra, które nie są eksploatowane. Kiedyś wydobywano także rudy żelaza metodą odkrywkową. Wizytówką miasta Zawiercia jest brama wjazdowa na centralną część Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. Zawiercie jest punktem wyjścia wielu szlaków turystycznych na Jurę Krakowsko-Częstochowską. Według danych z 1 stycznia 2009 powierzchnia miasta wynosi 85,25 km². Miasto stanowi 8,5% powierzchni powiatu. Według danych z roku 2002 użytki rolne w Zawierciu obejmują 59%, a użytki leśne: 20%.

Ogrodzieniec – miasto w województwie śląskim, w powiecie zawierciańskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Ogrodzieniec. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa katowickiego. Prawa miejskie posiadał w latach 1386-1870 oraz od 1973. Tutejsi wyznawcy kościoła rzymskokatolickiego należą do Parafii Przemienienia Pańskiego. Według danych z 31 grudnia 2010 r. miasto miało 4401 mieszkańców. Miasto położone jest na obrzeżach Zagłębia Dąbrowskiego, w środkowej części Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, na granicy dwóch mezoregionów: Wyżyny Częstochowskiej i Obniżenia Górnej Warty (Wyżyna Woźnicko-Wieluńska). Według danych z 1 stycznia 2011 r. powierzchnia miasta wynosiła 28,56 km². Położone na wysokości od 390 do 420 m n.p.m. W centrum miasta krzyżują się drogi wojewódzkie nr 791 i nr 790. Od południa i zachodu do miasta przylega znaczny kompleks leśny, od północy złoża wapienne oraz nieczynny kamieniołom eksploatowany kiedyś przez cementownię Wiek, od północnego zachodu łąki przechodzące w dolinę Czarnej Przemszy, a od wschodu – pola uprawne. Na terenie miasta znajduje się 1207 budynków (stan na luty 2004) oraz 112 gospodarstw rolnych (stan na sierpień 2008).

Otrzymane wartości nieruchomości gruntowych, będących przedmiotem operatu szacunkowego, wyliczone metodą porównawczą, z zastosowaniem techniki porównywania nieruchomości parami, w konfrontacji z oceną i analizą zaistniałych na rynku lokalnym transakcji są uzasadnione.

Ostatnie lata w Polsce charakteryzują się przemianami społeczno-politycznymi, rzutującymi na stosunki własnościowe dotyczące sposobu zarządzania i obrotu nieruchomościami, stanowiącymi własność takich podmiotów jak skarb państwa, mienie gminne, oraz własność prywatną.

Wprowadzenie w życie zasad rynkowych umożliwiło pojawienie się licznych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości na dwóch podstawowych rodzajach rynku nieruchomości: pierwotnym i wtórnym.

Ruch cen i popytu w poszczególnych segmentach rynku nieruchomości na przestrzeni ostatnich lat wykazywał tendencje do stagnacji.

Wejście Polski do Unii Europejskiej pozytywnie wpłynęło na ceny nieruchomości w całym kraju. Obecnie jednak okres masowych spekulacji na rynku nieruchomości i skokowych zmian cen się zakończył. Należy oczekiwać w przyszłości stabilizacji cenowej – niewielkich wzrostów lub spadków cen.

Analizując lokalny rynek nieruchomości można stwierdzić iż popyt na nieruchomości gruntowe w ostatnich latach wykazywał tendencje do stagnacji.

Po znacznym ożywieniu rynku nieruchomości w okresie przed akcesyjnym w maju 2004 roku, oraz późniejszej stagnacji, można było zaobserwować okresową tendencję wzrostu cen na terenie dużych i średnich miast, oraz na terenie małych miejscowości aczkolwiek w mniejszym stopniu.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na wartość nieruchomości będzie przygotowywane wprowadzenie podatku katastralnego za kilka lat, czyli zastąpienie obecnego podatku od nieruchomości płaconego corocznie od powierzchni nieruchomości, podatkiem od wartości - w przypadku wycenianej nieruchomości trudno ocenić jak ta zmiana wpłynie na obciążenie podatkowe.

Oferty nieruchomości po cenach wygórowanych nie znajdują nabywców i nie należy traktować ich jako odzwierciedlenie prawdziwych tendencji rynkowych

Rodzaj rynku – lokalny.

Rynkiem lokalnym w tym przypadku jest rynek nieruchomości gruntowych.

Obszar rynku – obszar obejmujący teren powiatu zawierciańskiego, oraz powiatów sąsiednich.

Okres monitorowania – od 2015 do 2017 roku.

Jednostka porównawcza – 1 m² powierzchni gruntu.

Analiza rynku:

Mając na uwadze cel wyceny oraz aktualny sposób użytkowania wycenianej nieruchomości, monitorowaniem objęto transakcje, które wystąpiły w badanym okresie.

Transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe na przestrzeni monitorowanego okresu dotyczyły nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rekreacyjnym – sport i turystyka.

Wartość 1m² powierzchni gruntu jest przede wszystkim od lokalizacji i położenia nieruchomości, stanu zagospodarowania i uzbrojenia w media. Duże znaczenie ma wielkość i kształt działki, oraz otoczenie i sąsiedztwo. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rekreacyjnym – sport i turystyka, najwyższe ceny odnotowuje się na obszarach typowej zabudowy mieszkaniowej letniskowej i rekreacyjnej z dobrym połączeniem komunikacyjnym.

Analizując poziom rozwoju i atrakcyjność lokalnego rynku nieruchomości, należy stwierdzić iż lokalny rynek nieruchomości jest rynkiem przeciętnym pod względem atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Stosunkowo dużym popytem cieszą się nieruchomości gruntowe zabudowane i nie zabudowane położone na terenie „Jury”, posiadające wysokie walory krajobrazowo-przyrodnicze, oraz położone niezbyt daleko od większych miejscowości, będących siedzibami gmin, a także w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych regionu. Na tle całości rynku lokalnego stosunkowo atrakcyjnie wypadają nieruchomości położone na terenie nowopowstających stref zabudowy rekreacyjno-letniskowych, z dobrym dojazdem i dostępem zlokalizowane w oddaleniu od głównych arterii komunikacyjnych, torów kolejowych, obiektów przemysłowych itp.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego do porównań przyjęto nieruchomości o parametrach możliwie najbardziej zbliżonych do nieruchomości będących przedmiotem wyceny. Nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu turystyka-sport-rekreacja-wypoczynek, położone na terenie „Jury Krakowsko – Częstochowskiej” są coraz częściej przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży z uwagi na dużą możliwość inwestowania w powstawanie obiektów hotelowo-gastronomicznych i rekreacyjno-wypoczynkowych. Nieruchomości o dużych powierzchniach umożliwiają powstawanie osiedli domków letniskowych na działkach gruntu o typowych dla tego rodzaju budownictwa parametrach. Stosunkowo rzadko przedmiotem transakcji są nieruchomości gruntowe o wyżej wspomnianym przeznaczeniu i bardzo dużych powierzchniach. W/z z czym do porównań użyto nieruchomości o możliwie najbardziej zbliżonych parametrach z możliwie najkrótszego okresu monitorowania rynku lokalnego. Z uwagi na specyfikę wycenianych nieruchomości zaistniała również konieczność rozszerzenia rynku lokalnego o powiaty sąsiednie dla powiatu zawierciańskiego.

9. OCENA PRZYDATNOŚCI NIERUCHOMOŚCI DO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI.

Analizując lokalny rynek nieruchomości można stwierdzić iż popyt i ceny nieruchomości gruntowych w ostatnich latach wykazywał tendencję do stagnacji.

Istotnym czynnikiem ryzyka przy udzielaniu kredytu hipotecznego jest przygotowywane wprowadzenie podatku katastralnego, czyli zastąpienie obecnego podatku od nieruchomości płaconego corocznie od powierzchni nieruchomości, podatkiem od wartości

- w przypadku wycenianej nieruchomości trudno ocenić jak ta zmiana wpłynie na obciążenie podatkowe.

W związku z powyższym przydatność nieruchomości, będącej przedmiotem operatu szacunkowego, do zabezpieczenia wierzytelności ocenia się pozytywnie, z uwagi na to iż popyt na tego typu nieruchomości na rynku lokalnym jest dość duży, oraz że rynek lokalny obejmujący nieruchomości gruntowe jest rynkiem płynnym, ponieważ istnieje możliwość wykonywania transakcji bez ograniczeń.

W oparciu o analizę rynku lokalnego można stwierdzić że ewentualna sprzedaż przedmiotowej nieruchomości możliwa jest w ciągu 6-ciu miesięcy bez istotnej zmiany poziomu ceny, nie przekraczającej poziomu 10 %.

W trakcie sporządzania operatu szacunkowego stwierdzono że:

- nie występują ograniczenia w dochodzeniu Banku, wynikające ze stanu prawnego i formalnego nieruchomości,
- prawo do nieruchomości nie jest sporne i nie jest przedmiotem postępowań sądowych lub administracyjnych,
- nieruchomość jest zlokalizowana na rynku płynnym,
- nieruchomość jest w stanie umożliwiającym użytkowanie,
- nieruchomość nie podlega i nie będzie podlegać negatywnym wpływom zagrożeń środowiskowych.

10. OPIS CECH RYNKOWYCH UŻYTYCH DO OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI. CECHY RYNKOWE, WAGI CECH RYNKOWYCH, WARTOŚCI CECH RYNKOWYCH.

Poniżej przedstawiono opis cech użytych do określenia wartości nieruchomości gruntowej:

Położenie w strefie miasta (strefa). Cecha ta odnosi się przede wszystkim do usytuowania przedmiotowej nieruchomości w strefach miasta. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości interesująco położone, z dobrym dojazdem i dostępem. Istotne jest również otoczenie, a więc spokojna okolica, bliskość podstawowych punktów handlowo-usługowych i przystanków komunikacji, obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty oraz położenie z dala od ruchliwych ulic. Na cenę wpływa rodzaj okolicznej, istniejącej zabudowy i jej intensywność, elementy ekologiczne i środowiskowo – społeczne. Bardzo ważne jest pełne uzbrojenie terenu w sieć elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Istnieje zależność na rynku, że im większa powierzchnia tym cena 1 m² nieznacznie spada. Uporządkowany, zadbane teren, to kolejne cechy podnoszące ceny nieruchomości. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: strefa centralna, strefa śródmiejska, strefa pośrednia, strefa peryferyjna.

Wielkość działki. W oparciu o tendencje panujące na rynku najkorzystniej, w odniesieniu do 1 m², wypadają nieruchomości o najmniejszej powierzchni. Jest to prostą ilustracją ekonomicznego prawa rzadkości dóbr: im czegoś mniej, tym bardziej jest przez rynek pożądane (a zatem wyżej cenione). Przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. Najbardziej pożądaną wielkością działki jest powierzchnia od 500 – 1 000 m². W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: normatywna – pow. 500 - 1 000 m², poniżej normy – pow. poniżej 500 m², ponad normatywna – pow. powyżej 1 000 m².

Uzbrojenie jest cechą, której jakość całkiem klarownie można określić w przypadku działki. Badać należy, które z sieci są na danej nieruchomości dostępne. Za infrastrukturę bardzo złą jednoznacznie uznamy brak jakichkolwiek przyłączy. Zła infrastruktura oznacza dostęp do 1-2 sieci, przeciętna zaś – do 3 sieci (np. prąd, woda, kanalizacja). Znowu należy przypomnieć o bezpośrednim odniesieniu do badanego rynku lokalnego – okazać się może, iż w różnych rejonach na ocenę przeciętną zasługiwać będą działki o obiektywnie zróżnicowanej infrastrukturze. Ocena przeciętna winna odnosić się do typowego dla rozważań lokalnych uposażenia nieruchomości w media. Skutkuje to koniecznością każdorazowego weryfikowania oceny oraz prawidłowego doboru (bardziej lub mniej restrykcyjnego) kategorii ocen. Odpowiednio wyższa liczba dostępnych sieci każe ocenić cechę jako dobrą (np. 4 sieci dostępne – prąd, woda, kanalizacja, gaz), bądź bardzo dobrą (5 sieci dostępnych – prąd, woda, kanalizacja, gaz, telefon). Na ten atrybut wpływ ma także jakość i stan sieci wodno – kanalizacyjnej. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: pełne, częściowe, brak uzbrojenia.

Sąsiedztwo. wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem znacząco wpływającym na atrakcyjność wizualną (ciekawa architektura otaczających zabudowań, zharmonizowana optycznie i w zakresie programu użytkowego z nieruchomością wycenianą, funkcjonalne zagospodarowanie przyległego terenu). Oceny pośrednie przypadają w udziale nieruchomościom, gdzie brak idealnego ładu przestrzennego w najbliższym sąsiedztwie, tym niemniej architektura i cechy użytkowe otoczenia nie rażą swym charakterem. Dopiero w przypadku zdecydowanej dysharmonii oraz utrudniania realizacji podstawowej funkcji wycenianej nieruchomości trzeba nadać otoczeniu noty niekorzystne bądź bardzo niekorzystne (np. obecność w pobliżu uciążliwych zakładów usługowych i wyjątkowo hałaśliwych dróg, długoterminowych inwestycji budowlanych). W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystne, przeciętne, niekorzystne.

Stan zagospodarowania. bardzo dobry stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, posiada nawierzchnie utwardzone (chodniki i podjazdy), zieleń urządzoną, oświetlenie ogrodowe, oraz inne elementy małej architektury (np. altanka, oczko wodne, grill ogrodowy). Dobry stan oznacza zagospodarowanie terenu działki w mniejszym zakresie np. mniejsza ilość elementów małej architektury. Stan przeciętny oznacza zagospodarowanie w zakresie podstawowym: ogrodzenie, zieleń nie urządzona, nawierzchnie pół utwardzone (żułowe, szutrowe). Stan zły to teren pozbawiony zadbanej zieleni, zniszczone utwardzenie terenu lub jego całkowity brak, nierówności, pozostałości po placu budowy itp. - oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych

już obiektów, usunąć drzewa i krzewy oraz gruz, zrównać teren, itp. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: bardzo dobry, dobry, przeciętny, zły.

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Bardzo zła oznacza położenie na obszarze zdecydowanie negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (rynku), położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego zakresu przestrzennego badanego segmentu), itp. Lokalizacja niekorzystna oznacza usytuowanie na obszarze gorszym w stosunku do lokalizacji przeciętnej, tzn. najbardziej rozpowszechnionej na danym rynku, niewyróżniającej się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji dobrej i bardzo dobrej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, dzielnica czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. W ramach tej cechy wyróżniono cztery stany: bardzo korzystna, korzystna, przeciętna, niekorzystna.

Kształt działki. na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, najbardziej pożądanym kształtem jest kwadrat lub prostokąt o relatywnie szerokim froncie, umożliwiającym usytuowanie budynku o nowoczesnej bryle architektonicznej (najczęściej spotykany rodzaj budynku to budynek parterowy, nie podpiwniczony z poddaszem użytkowym mieszkalnym z garażem poza główną bryłą budynku). Mało pożądanym kształtem jest trójkąt lub wydłużony prostokąt, które to kształty niejako wymuszają na inwestorze odpowiedni rodzaj budynku. W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.

I. p.	Nazwa cechy rynkowej.	Waga cechy rynkowej.	Wartości cechy rynkowej.
1.	Kształt działki.	10,00 %	korzystny 0 przeciętny 2 niekorzystny 4
2.	Lokalizacja.	15,00 %	bardzo korzystna 0 korzystna 2 przeciętna 4 niekorzystna 6
3.	Sąsiedztwo	15,00 %	korzystne 0 przeciętne 2 niekorzystne 4
4.	Położenie – strefa.	20,00 %	centralna 0 śródmiejska 2 pośrednia 4 peryferyjna 6
5.	Stan zagospodarowania.	10,00 %	bardzo dobry 0 dobry 2 przeciętny 6 zły 10
6.	Uzbrojenie terenu.	15,00 %	pełne 0 częściowe 2 brak 4
7.	Wielkość działki.	15,00 %	normatywna 0 ponad normatywna 2 poniżej normy 4

11. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA.

11.1. DZIAŁKI GRUNTU.

- Działka gruntu nr ew. 891/1 o powierzchni 3,3877 ha,
- Działka gruntu nr ew. 1657/1 o powierzchni 13,3106 ha.

- Działka gruntu nr ew. 891/1 o powierzchni 33 877 m², położona w strefie peryferyjnej w miejscowości Ogrodzieniec powiat zawierciański, zlokalizowana przy ul. Kościuszki (bez bezpośredniego dostępu do drogi lokalnej publicznej – ulicy Kościuszki, dojazd drogą gruntową do drogi dojazdowej do ulicy Kościuszki, droga dojazdowa o nawierzchni utwardzonej), stanowiącej główną arterię komunikacyjną miasta Ogrodzieniec, nieogrodzona, niezabudowana.

W/w działka gruntu usytuowana w terenie oznaczonym symbolem planu:

- „A 6 UT”, „US”, „ZL 4 T”, „A 23 RZ” – tereny urządzeń turystyki, sportu i rekreacji, oraz zieleni leśno – parkowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej nr XIV/122/99 z dnia 15 października 1999 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 12 poz. 136 z 2000 roku.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny rolne i przemysłowo-usługowe.

W/w działka gruntu posiada nieregularny lecz korzystny kształt.

W pobliżu istnieje linia energetyczna, wodociąg i gazociąg.

Teren działki jest stosunkowo równy. Warunki geotechniczne dobre.

Użytki wg wypisu z rejestru gruntów:

- grunt rolny RIVa w części o powierzchni 2,4976 ha,
- grunt rolny RIVb w części o powierzchni 0,4470 ha,
- grunt rolny RV w części o powierzchni 0,0506 ha,
- droga dr w części o powierzchni 0,3925 ha.

Województwo śląskie.

Powiat zawierciański.

Gmina Ogrodzieniec.

Miejscowość Ogrodzieniec.

Jednostka ewidencyjna 241606_4, Ogrodzieniec-Miasto.

Obręb 0001, Ogrodzieniec.

KW Nr CZ1Z/00042282/8.

Ark. mapy 6.

Jednostka rejestrowa G.2459.

- Działka gruntu nr ew. 1657/1 o powierzchni 133 306 m², położona w strefie peryferyjnej w miejscowości Ogrodzieniec powiat zawierciański, zlokalizowana przy ul. Kościuszki (bez bezpośredniego dostępu do drogi lokalnej publicznej – ulicy Kościuszki, dojazd drogą gruntową do drogi dojazdowej do ulicy Kościuszki, droga dojazdowa o nawierzchni utwardzonej), stanowiącej główną arterią komunikacyjną miasta Ogrodzieniec, nieogrodzona, niezabudowana.

W/w działka gruntu usytuowana w terenie oznaczonym symbolem planu:

- „A 6 ZŁ”, „UT”, „US”, „KS”, „W” – tereny zieleni leśno – parkowej z urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji, oraz tereny urządzeń obsługi zaplecza technicznego, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej nr XIV/122/99 z dnia 15 października 1999 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 12 poz. 136 z

2000 roku.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny rolne i przemysłowo-usługowe.

W/w działka gruntu posiada nieregularny lecz stosunkowo korzystny kształt.

W pobliżu istnieje linia energetyczna, wodociąg i gazociąg.

Teren działki jest stosunkowo równy, zadrzewiony kilkunastoletnim lasem mieszanym (tzw. samosiejka). Warunki geotechniczne dobre.

Użytki wg wypisu z rejestru gruntów:

- pastwiska PsVIz w części o powierzchni 0,9028 ha,
- grunt rolny RIIBb w części o powierzchni 4,5546 ha,
- grunt rolny RIVa w części o powierzchni 4,8632 ha,
- grunt rolny RIVb w części o powierzchni 0,3935 ha,
- droga dr w części o powierzchni 0,5616 ha,
- tereny leśne Lz w części o powierzchni 1,4514 ha,
- nieużytki N w części o powierzchni 0,6035 ha.

Województwo śląskie.

Powiat zawierciański.

Gmina Ogrodzieniec.

Miejscowość Ogrodzieniec.

Jednostka ewidencyjna 241606_4, Ogrodzieniec-Miasto.

Obręb 0001, Ogrodzieniec.

KW Nr CZ1Z/00042282/8.

Ark. mapy 7.

Jednostka rejestrowa G.2459.

12. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ – TABELA PORÓWNAWCZE.

Nieruchomość gruntowa nr ew. 891/1 o pow. 33877 m²

Powierzchnia działki gruntu będącej przedmiotem operatu szacunkowego

wynosi:

33877 m²

Wartość 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej, wyliczona metodą porównawczą z zastosowaniem techniki porównywania nieruchomości parami wynosi:

35,19 zł.

$33877 \text{ m}^2 \times 35,19 \text{ zł/m}^2 = 1\,192\,131,63 \text{ zł.}$

~ 1 192 132,00 zł.

Słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści dwa złote.

Ceny:

Cena minimalna = 20,32 zł

Cena maksymalna = 52,83 zł

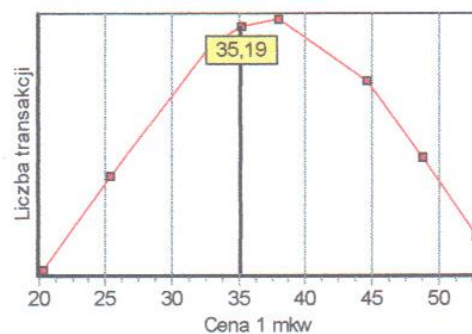
DELTA = 32,52 zł

Liczba próbek = 7

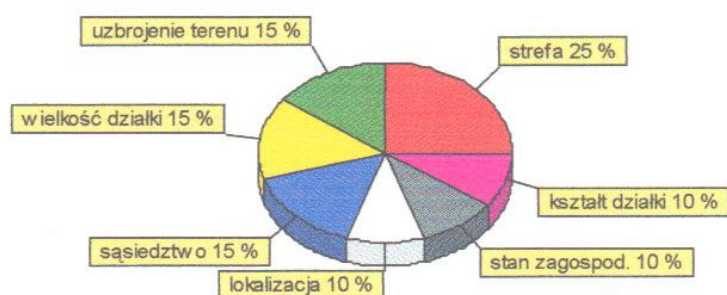
Liczba porównań = 3

Odchylenie standardowe = 12,09

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

$$W_x - 37,96 = 37,96 + (-3,52) = 34,44$$

$$W_x - 52,83 = 52,83 + (-3,52) = 49,31$$

$$W_x - 25,34 = 25,34 + (-3,52) = 21,82$$

Sposób obliczania wartości 1 mkw:

średnia arytmetyczna

Wartość 1 mkw nieruchomości wycenianej:

35,19 zł

słownie:

trzydzieści pięć zł. 19/100

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 37,96 pln/mkw

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	8,13	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	4,88	ponad normatywna	ponad normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	4,88	częściowe	częściowe	0
sąsiedztwo	15%	4,88	przeciętne	korzystne	-2,44
stan zagospod.	10%	3,25	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	3,25	przeciętna	korzystna	-1,08
kształt działki	10%	3,25	korzystny	korzystny	0
Suma:					-3,52

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 52,83 pln/mkw

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	8,13	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	4,88	ponad normatywna	ponad normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	4,88	częściowe	częściowe	0
sąsiedztwo	15%	4,88	przeciętne	korzystne	-2,44
stan zagospod.	10%	3,25	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	3,25	przeciętna	korzystna	-1,08
kształt działki	10%	3,25	korzystny	korzystny	0
Suma:					-3,52

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 25,34 pln/mkw

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	8,13	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	4,88	ponad normatywna	ponad normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	4,88	częściowe	częściowe	0
sąsiedztwo	15%	4,88	przeciętne	korzystne	-2,44
stan zagospod.	10%	3,25	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	3,25	przeciętna	korzystna	-1,08
kształt działki	10%	3,25	korzystny	korzystny	0
Suma:					-3,52

Opis obiektów porównawczych

Śląskie	Będziński	Bobrowniki	Twardowice	Sienkiewicza
Data transakcji: 2016-12-02			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: ka1b/00027134/6	
Powiat: Będziński			Nr repertorium: 2931/2016	
Miasto/Gmina: Bobrowniki			Nr zmiany: 42/2016	
Obręb: Twardowice			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Sienkiewicza			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 353 500			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 52,83			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 691			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				
Śląskie	Zawierciański	Zawiercie	Skarżyce	Billewiczówny
Data transakcji: 2015-10-14			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1z/00029195/4	
Powiat: Zawierciański			Nr repertorium: 6831/2015	
Miasto/Gmina: Zawiercie			Nr zmiany: 34/2015	
Obręb: Skarżyce			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Billewiczówny			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 160 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 25,34			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 314			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Myszków	Gruchla
Data transakcji: 2015-03-23			Nr działki(ek): 10241/2	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00067260/9	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 1081/2015	
Miasto/Gmina: Myszków			Nr zmiany: 406/2015	
Obręb: Myszków			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Gruchla			Przeznaczenie w planie: las, sport, rekreacja, wypoczynek, zieleń	
Rodzaj nabywanego prawa: u. wieczyste			Uzbrojenie na działce: energia, telefon	
Cena działek: 463 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 37,96			Wartość:	
Powierzchnia działek: 12 198			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: spółka cywilna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: gmina				

Liczba transakcji: 3

Wykaz transakcji przyjętych do porównań

Śląskie	Będziński	Bobrowniki	Twardowice	Sienkiewicza
Data transakcji: 2016-12-02			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: ka1b/00027134/6	
Powiat: Będziński			Nr repertorium: 2931/2016	
Miasto/Gmina: Bobrowniki			Nr zmiany: 42/2016	
Obręb: Twardowice			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Sienkiewicza			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 353 500			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 52,83			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 691			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				
Śląskie	Myszkowski	Poraj	Żarki Letnisko	Długa
Data transakcji: 2016-08-24			Nr działki(ek): 165	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: 2172/2	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 3430/2016	
Miasto/Gmina: Poraj			Nr zmiany: 172/2016	
Obręb: Żarki Letnisko			Ogrodzenie: całkowite	
Ulica: Długa			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce:	
Cena działek: 150 000			Uzbrojenie ogólnie:	
Cena 1 mkw: 44,59			Wartość:	
Powierzchnia działek: 3 364			Kształt działki:	
Droga dojazdowa:			Przeznaczenie w planie ogólnie:	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Myszkowski	Poraj	Choroń	Świerkowa
Data transakcji: 2016-06-29			Nr działki(ek): 4638/4	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00010347/9	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 2595/2016	
Miasto/Gmina: Poraj			Nr zmiany: 111/2016	
Obręb: Choroń			Ogrodzenie: całkowite	
Ulica: Świerkowa			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 70 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 32,83			Wartość:	
Powierzchnia działek: 2 132			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Śląskie	Myszkowski	Poraj	Jastrząb	Brak
Data transakcji: 2016-03-01			Nr działki(ek): 1347/1	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00073197/1	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 1471/2016	
Miasto/Gmina: Poraj			Nr zmiany: 43/2016	
Obręb: Jastrząb			Ogrodzenie: całkowite	
Ulica: Brak			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 120 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 48,78			Wartość:	
Powierzchnia działek: 2 460			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: przeds., spółka, firma			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: przeds., spółka, firma				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Zawierciański	Zawiercie	Skarżyce	Billewiczówny
Data transakcji: 2015-10-14			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1z/00029195/4	
Powiat: Zawierciański			Nr repertorium: 6831/2015	
Miasto/Gmina: Zawiercie			Nr zmiany: 34/2015	
Obręb: Skarżyce			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Billewiczówny			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 160 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 25,34			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 314			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Śląskie	Częstochowski	Olsztyn	Olsztyn	Nie Podano
Data transakcji: 2015-04-13			Nr działki(ek): 2159/2	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1c/00106701/9	
Powiat: Częstochowski			Nr repertorium: 2710/2015	
Miasto/Gmina: Olsztyn			Nr zmiany:	
Obręb: Olsztyn			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Nie Podano			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon	
Cena działek: 180 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 20,32			Wartość:	
Powierzchnia działek: 8 860			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Myszków	Gruchla
Data transakcji: 2015-03-23			Nr działki(ek): 10241/2	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00067260/9	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 1081/2015	
Miasto/Gmina: Myszków			Nr zmiany: 406/2015	
Obręb: Myszków			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Gruchla			Przeznaczenie w planie: las, sport, rekreacja, wypoczynek, zieleni	
Rodzaj nabywanego prawa: u. wieczyste			Uzbrojenie na działce: energia, telefon	
Cena działek: 463 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 37,96			Wartość:	
Powierzchnia działek: 12 198			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: spółka cywilna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: gmina				

Liczba transakcji: 7

13. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ – TABELA PORÓWNAWCZE.

Nieruchomość gruntowa nr ew. 1657/1 o pow. 13,3306 ha

Powierzchnia działki gruntu będącej przedmiotem operatu szacunkowego

wynosi:

133306 m²

Wartość 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej, wyliczona metodą porównawczą z zastosowaniem techniki porównywania nieruchomości parami wynosi:

35,19 zł.

$133306 \text{ m}^2 \times 35,19 \text{ zł/m}^2 = 4\,691\,038,14 \text{ zł.}$

~4 691 038,00 zł.

Słownie: cztery miliony sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzydzieści osiem złotych.

Ceny:

Cena minimalna = 20,32 zł

Cena maksymalna = 52,83 zł

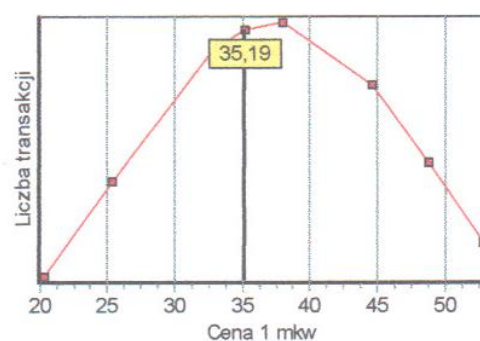
DELTA = 32,52 zł

Liczba próbek = 7

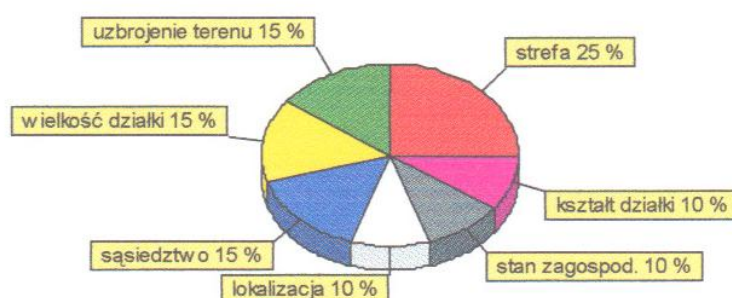
Liczba porównań = 3

Odchylenie standardowe = 12,09

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

$$W_x - 37,96 = 37,96 + (-3,52) = 34,44$$

$$W_x - 52,83 = 52,83 + (-3,52) = 49,31$$

$$W_x - 25,34 = 25,34 + (-3,52) = 21,82$$

Sposób obliczania wartości 1 mkw:

średnia arytmetyczna

Wartość 1 mkw nieruchomości wycenianej:

35,19 zł

słownie:

trzydzieści pięć zł. 19/100

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 37,96 pln/mkw

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	8,13	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	4,88	ponad normatywna	ponad normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	4,88	częściowe	częściowe	0
sąsiedztwo	15%	4,88	przeciętne	korzystne	-2,44
stan zagospod.	10%	3,25	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	3,25	przeciętna	korzystna	-1,08
kształt działki	10%	3,25	korzystny	korzystny	0
Suma:					-3,52

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 52,83 pln/mkw

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	8,13	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	4,88	ponad normatywna	ponad normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	4,88	częściowe	częściowe	0
sąsiedztwo	15%	4,88	przeciętne	korzystne	-2,44
stan zagospod.	10%	3,25	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	3,25	przeciętna	korzystna	-1,08
kształt działki	10%	3,25	korzystny	korzystny	0
Suma:					-3,52

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 25,34 pln/mkw

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
strefa	25%	8,13	peryferyjna	peryferyjna	0
wielkość działki	15%	4,88	ponad normatywna	ponad normatywna	0
uzbrojenie terenu	15%	4,88	częściowe	częściowe	0
sąsiedztwo	15%	4,88	przeciętne	korzystne	-2,44
stan zagospod.	10%	3,25	przeciętny	przeciętny	0
lokalizacja	10%	3,25	przeciętna	korzystna	-1,08
kształt działki	10%	3,25	korzystny	korzystny	0
Suma:					-3,52

Opis obiektów porównawczych

Śląskie	Będziński	Bobrowniki	Twardowice	Sienkiewicza
Data transakcji: 2016-12-02			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: ka1b/00027134/6	
Powiat: Będziński			Nr repertorium: 2931/2016	
Miasto/Gmina: Bobrowniki			Nr zmiany: 42/2016	
Obręb: Twardowice			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Sienkiewicza			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 353 500			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 52,83			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 691			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				
Śląskie	Zawierciański	Zawiercie	Skarżyce	Billewiczówny
Data transakcji: 2015-10-14			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1z/00029195/4	
Powiat: Zawierciański			Nr repertorium: 6831/2015	
Miasto/Gmina: Zawiercie			Nr zmiany: 34/2015	
Obręb: Skarżyce			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Billewiczówny			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 160 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 25,34			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 314			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Myszków	Gruchla
Data transakcji: 2015-03-23			Nr działki(ek): 10241/2	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00067260/9	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 1081/2015	
Miasto/Gmina: Myszków			Nr zmiany: 406/2015	
Obręb: Myszków			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Gruchla			Przeznaczenie w planie: las, sport, rekreacja, wypoczynek, zieleń	
Rodzaj nabywanego prawa: u. wieczyste			Uzbrojenie na działce: energia, telefon	
Cena działek: 463 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 37,96			Wartość:	
Powierzchnia działek: 12 198			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: spółka cywilna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: gmina				

Liczba transakcji: 3

Wykaz transakcji przyjętych do porównań

Śląskie	Będziński	Bobrowniki	Twardowice	Sienkiewicza
Data transakcji: 2016-12-02			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: ka1b/00027134/6	
Powiat: Będziński			Nr repertorium: 2931/2016	
Miasto/Gmina: Bobrowniki			Nr zmiany: 42/2016	
Obręb: Twardowice			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Sienkiewicza			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 353 500			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 52,83			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 691			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				
Śląskie	Myszkowski	Poraj	Żarki Letnisko	Długa
Data transakcji: 2016-08-24			Nr działki(ek): 165	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: 2172/2	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 3430/2016	
Miasto/Gmina: Poraj			Nr zmiany: 172/2016	
Obręb: Żarki Letnisko			Ogrodzenie: całkowite	
Ulica: Długa			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce:	
Cena działek: 150 000			Uzbrojenie ogólnie:	
Cena 1 mkw: 44,59			Wartość:	
Powierzchnia działek: 3 364			Kształt działki:	
Droga dojazdowa:			Przeznaczenie w planie ogólnie:	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Myszkowski	Poraj	Choroń	Świerkowa
Data transakcji: 2016-06-29			Nr działki(ek): 4638/4	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00010347/9	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 2595/2016	
Miasto/Gmina: Poraj			Nr zmiany: 111/2016	
Obręb: Choroń			Ogrodzenie: całkowite	
Ulica: Świerkowa			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 70 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 32,83			Wartość:	
Powierzchnia działek: 2 132			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Śląskie	Myszkowski	Poraj	Jastrzęb	Brak
Data transakcji: 2016-03-01			Nr działki(ek): 1347/1	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00073197/1	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 1471/2016	
Miasto/Gmina: Poraj			Nr zmiany: 43/2016	
Obręb: Jastrzęb			Ogrodzenie: całkowite	
Ulica: Brak			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 120 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 48,78			Wartość:	
Powierzchnia działek: 2 460			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: przeds., spółka, firma			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: przeds., spółka, firma				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Zawierciański	Zawiercie	Skarżyce	Billewiczówny
Data transakcji: 2015-10-14			Nr działki(ek):	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1z/00029195/4	
Powiat: Zawierciański			Nr repertorium: 6831/2015	
Miasto/Gmina: Zawiercie			Nr zmiany: 34/2015	
Obręb: Skarżyce			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Billewiczówny			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon, woda	
Cena działek: 160 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 25,34			Wartość:	
Powierzchnia działek: 6 314			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Śląskie	Częstochowski	Olsztyn	Olsztyn	Nie Podano
Data transakcji: 2015-04-13			Nr działki(ek): 2159/2	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1c/00106701/9	
Powiat: Częstochowski			Nr repertorium: 2710/2015	
Miasto/Gmina: Olsztyn			Nr zmiany:	
Obręb: Olsztyn			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Nie Podano			Przeznaczenie w planie: sport, rekreacja, wypoczynek	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Uzbrojenie na działce: energia, telefon	
Cena działek: 180 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 20,32			Wartość:	
Powierzchnia działek: 8 860			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: osoba fizyczna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: osoba fizyczna				

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe

Widok: Porównanie Parami

Śląskie	Myszkowski	Myszków	Myszków	Gruchla
Data transakcji: 2015-03-23			Nr działki(ek): 10241/2	
Województwo: Śląskie			Nr Księgi Wieczystej gruntowej: cz1m/00067260/9	
Powiat: Myszkowski			Nr repertorium: 1081/2015	
Miasto/Gmina: Myszków			Nr zmiany: 406/2015	
Obręb: Myszków			Ogrodzenie: brak	
Ulica: Gruchla			Przeznaczenie w planie: las, sport, rekreacja, wypoczynek, zieleni	
Rodzaj nabywanego prawa: u. wieczyste			Uzbrojenie na działce: energia, telefon	
Cena działek: 463 000			Uzbrojenie ogólnie: częściowe	
Cena 1 mkw: 37,96			Wartość:	
Powierzchnia działek: 12 198			Kształt działki: foremna	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Przeznaczenie w planie ogólnie: mieszkalnictwo	
Kupujący: spółka cywilna			prawo zabudowy: pełne prawo zabudowy	
Sprzedający: gmina				

Liczba transakcji: 7

14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie ze standardami zawodowymi Rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystywanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres **12 miesięcy** od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go określił.
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości, lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.
- Podstawą do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej, oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Rzeczoznawca wykonujący niniejszy operat szacunkowy nie pozostaje w żadnym związku, osobistym ze Zleceniodawcą i nie jest zainteresowany nabyciem nieruchomości.
- Wynagrodzenie umowne za wykonaną wycenę nie jest uzależnione w żaden sposób od oszacowanej wartości nieruchomości.
- Operat wykonano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zleceniodawca a trzeci pozostaje w archiwum autora.
- Z niniejszego operatu sporządzono wyciąg, który zamieszczony jest na str. Nr 3 niniejszego operatu.

Wskazanie obszarów ryzyka zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny KSWS 3:
„Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”

Rzecznik majątkowy, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, dokonał analizy obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na analizowanym rynku nieruchomości, oraz z oceną danej nieruchomości przez inwestorów:

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością podlegającą wycenie, stwierdzone podczas oględzin i badania stanu prawnego

- **Ryzyko techniczne: nie stwierdzono**, uzasadnienie: *brak zabudowy.*
- **Ryzyko prawne: nie stwierdzono**, uzasadnienie: *Wszystkie decyzje są prawomocne. Brak wpisów w dziale III Kw. Inne ryzyka – nie zidentyfikowano. Nie zidentyfikowano ryzyk związanych z Kredytobiorcą – to zadanie należy do wyłącznych kompetencji Kredytodawcy.*

Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości:

- **Ryzyko zmian preferencji rynkowych: istnieje**, uzasadnienie: *Nieruchomość należy do tej kategorii nieruchomości, których lokalizacja, powierzchnia i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego należą do jednych z mniej poszukiwanych na lokalnym rynku nieruchomości.*
- **Ryzyko zmian trendu rynkowego: nie stwierdzono**, uzasadnienie: *Rynek, po 10-20% spadku, w ciągu najbliższych kilku lat prawdopodobnie będzie rynkiem stosunkowo stabilnym, jeśli chodzi o ceny nieruchomości gruntowych.*
- **Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów: istnieje**, uzasadnienie: *Nieruchomość usytuowana na terenach po byłej Cementowni „Ogrodzieniec” z utrudnionym dostępem do obiektów użyteczności publicznej i usługowo-handlowych. Nieruchomość posiada bardzo dużą powierzchnię. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny może ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat.*

Ogólna opinia na temat wpływu powyższych informacji na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości:

W okresie kilku ostatnich lat, sytuacja w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Można nawet zauważyć nieznaczny trend zniżkowy. Nie jest jednak on na tyle mocny, aby można było już dzisiaj kategorycznie stwierdzić, że mamy do czynienia z początkiem dużych zmian. Wydłużyły się okresy negocjacyjne i ekspozycyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. W sytuacji sprzedaży nieruchomości w przyszłości może pojawić się ryzyko dłuższej niż dotychczas ekspozycji na rynku. Elementy opisane powyżej: lokalizacja, położenie i usytuowanie, oraz powierzchnia gruntu, wskazują, że wartość nieruchomości może nie nadążać za ewentualnie rosnącymi cenami na rynku. Mogą też wystąpić w najbliższym czasie trudności w sprzedaży tej nieruchomości, w przypadku podjęcia decyzji o jej zbyciu.