

# **NOTA INFORMACYJNA BVT S.A. Z SIEDZIBĄ W TARNOWIE**



**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. (rynku podstawowym lub równoległym).

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

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



**AUTORYZOWANY DORADCA**

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 5 września 2017 r.

## Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

### Oświadczenie Emitenta

Nazwa (firma):	BVT spółka akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Tarnów
Adres:	ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Tarnów
Numer telefonu:	(+48) (14) 657 50 71
Numer faksu:	Spółka nie posiada faksu
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:sekretariat@bvtsa.com.pl">sekretariat@bvtsa.com.pl</a>
Adres głównej strony internetowej:	<a href="http://www.bvtsa.com.pl">www.bvtsa.com.pl</a>
Identyfikator wg właściwej klasyfikacji statystycznej (REGON):	243210870
Numer wg właściwej identyfikacji podatkowej (NIP):	9930653149
KRS:	0000525241

Do działania w imieniu Emitenta uprawnieni są:

Katarzyna Szuba	Prezes Zarządu
Jan Leszkiewicz	Wiceprezes Zarządu

W przypadku Zarządu jednoosobowego spółkę reprezentuje prezes Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważniony jest prezes Zarządu lub wiceprezes Zarządu jednoosobowo lub działający łącznie dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem. Powyższe nie uchybia możliwości ustanowienia prokury samoistnej do jednoosobowej reprezentacji spółki.

#### Oświadczenie Emitenta

BVT 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  
  
 mgr Katarzyna Szuba  
 Katarzyna Szuba  
 Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu  
  
 Jan Leszkiewicz  
 Jan Leszkiewicz  
 Wiceprezes Zarządu

**BVT S.A.**  
 ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Tarnów  
 tel. 14 657 50 71  
 NIP 9930653149 REGON 243210870

**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:	<a href="mailto:allStreet@allStreet.pl">allStreet@allStreet.pl</a>
Adres głównej strony internetowej:	<a href="http://www.allstreet.pl">www.allstreet.pl</a>
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 BVT 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

<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ .....</b>	<b>2</b>
OŚWIADCZENIE EMITENTA .....	2
OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY .....	3
<b>1. PODSTAWOWE DANE O EMITENCIE .....</b>	<b>6</b>
<b>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 .....</b>	<b>6</b>
<b>3. CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>6</b>
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 konsumenckiej.....	7
Ryzyko związane ze zmianą innych przepisów prawa.....	7
Ryzyko związane z rynkiem wierzytelności.....	7
Ryzyko niewydolności wymiaru sprawiedliwości.....	7
Ryzyko związane z wprowadzeniem ograniczeń w obrocie wierzytelnościami .....	8
Ryzyko związane ze zmianą wysokości odsetek ustawowych.....	8
Ryzyko związane z konkurencją .....	8
3.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI .....	8
Ryzyko związane z jakością nabywanych pakietów wierzytelności i ich wyceną .....	8
Ryzyko związane z możliwością pozyskania nowych pakietów wierzytelności .....	9
Ryzyko utraty płynności przez Emitenta .....	9
Ryzyko związane z brakiem dostępu do dodatkowego finansowania.....	9
Ryzyko związane z koniecznością spłaty zobowiązań finansowych.....	9
Ryzyko postępowań sądowych oraz pozasądowych.....	10
Ryzyko potencjalnych roszczeń klientów.....	10
Ryzyko związane z błędami ludzkimi .....	10
Ryzyko związane z przechowywaniem danych osobowych klientów .....	10
Ryzyko awarii systemów informatycznych.....	10
Ryzyko utraty kluczowych pracowników .....	11
Ryzyko naruszenia kowenantów zawartych w warunkach emisji obligacji .....	11
Ryzyko związane z opóźnieniem lub niezrealizowaniem celów strategicznych .....	11
Ryzyko związane z brakiem realizacji zobowiązań z Obligacji i z zabezpieczeniem Obligacji.....	12
3.3 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM .....	12
Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji .....	12
Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji.....	12
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 Catalist.....	16
<b>4. CEL EMISJI, JEŻELI ZOSTAŁ OKREŚLONY.....</b>	<b>18</b>
<b>5. RODZAJ EMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....</b>	<b>18</b>
<b>6. WIELKOŚĆ EMISJI.....</b>	<b>19</b>



<b>7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA.....</b>	<b>19</b>
<b>8. WYNIKI SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE .....</b>	<b>19</b>
<b>9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....</b>	<b>20</b>
<b>10. WYSOKOŚĆ I FORMA EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA .....</b>	<b>24</b>
<b>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.....</b>	<b>26</b>
<b>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</b>	<b>27</b>
<b>13. ZASADY PRZELICZANIA ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE .....</b>	<b>27</b>
<b>14. 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 .....</b>	<b>27</b>
<b>15. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>28</b>
15.1 AKTUALNY ODPIS Z KRS .....	28
15.2 UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA .....	36
15.3 PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH NOTĄ INFORMACYJNĄ .....	46
15.4 DOKUMENT OKREŚLAJĄCY WARUNKI EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	47
15.5 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW .....	62
15.6 KOPIE UMÓW Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ .....	65
15.7 KOPIA OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI.....	81
15.8 WYCENY WIERZYTELNOŚCI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM ZABEZPIECZENIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	87

## 1. Podstawowe dane o Emitencie

Nazwa (firma):	BVT spółka akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Tarnów
Adres:	ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Tarnów
Numer telefonu:	(+48) (14) 657 50 71
Numer faksu:	Spółka nie posiada faksu
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:sekretariat@bvtsa.com.pl">sekretariat@bvtsa.com.pl</a>
Adres głównej strony internetowej:	<a href="http://www.bvtsa.com.pl">www.bvtsa.com.pl</a>
Identyfikator wg właściwej klasyfikacji statystycznej (REGON):	243210870
Numer wg właściwej identyfikacji podatkowej (NIP):	9930653149
KRS:	0000525241

## 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

Całość przychodów Spółki jest związana z działalnością na rynku krajowym i z tego też względu jest ona uzależniona pośrednio od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną Polski. Sytuacja ta wpływa bowiem m.in. na zdolność spłaty zobowiązań przez dłużników oraz podaż przeterminowanych należności. Utrzymywanie się dobrej koniunktury gospodarczej w Polsce w kolejnych latach oraz poprawa sytuacji budżetowej osób prawnych i fizycznych mogą spowodować, że liczba i wartość nieregulowanych w terminie zobowiązań będzie się obniżać. W konsekwencji może to doprowadzić do wzrostu konkurencji pomiędzy przedsiębiorstwami obsługującymi wierzytelności i spadku wysokości dyskonta ceny zakupu względem wartości nominalnej nabywanych wierzytelności. Powyższe ryzyko jest do pewnego stopnia neutralizowane poprzez łatwiejszy dostęp do finansowania oraz niższe koszty obsługi zadłużenia w przypadku dobrej koniunktury, co skutkuje wzrostem skłonności osób fizycznych i podmiotów gospodarczych do zadłużania się.

#### Ryzyko związane z liberalizacją przepisów o upadłości konsumenckiej

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności opiera się na nabywaniu pakietów wierzytelności, w skład których wchodzi przede wszystkim długi od osób fizycznych. 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. Co za tym w ostatnich latach znacząco wzrosła liczba ogłaszanych przez sąd upadłości. 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

Zagrożenie dla działalności Spółki mogą stanowić także zmiany innych przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Ponadto konieczność dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej może niekorzystnie wpływać na otoczenie prawne Spółki. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste jego nowelizacje pociągają za sobą ryzyko dla prowadzenia działalności gospodarczej podmiotów w Polsce. Potencjalne zmiany przepisów prawnych, w szczególności prawa podatkowego, handlowego (w tym prawa spółek i prawa regulującego zasady funkcjonowania rynku kapitałowego) lub dotyczących procedur sądowych, mogą negatywnie wpływać na wyniki osiąmane przez Emitenta.

Również duża niestabilność charakteryzująca polski system podatkowy może prowadzić do nieoczekiwanych i niekorzystnych z punktu widzenia Emitenta zmian podatkowych, mogących istotnie wpływać na osiąmane wyniki.

#### 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 marca 2017 roku łączna kwota przeterminowanego zadłużenia Polaków wyniosła 55,66 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

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. Co za tym idzie efektywność działalności Spółki jest w dużym stopniu uzależniona od czasu i efektywności działania organów postępowania sądowego i egzekucyjnego. Istnieje więc ryzyko, że w przypadku istotnie przedłużających się postępowań Emitent może nie zrealizować w planowanym czasie przychodów z posiadanych pakietów wierzytelności. Może to mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta, a przez to może wpłynąć negatywnie na skuteczną realizację strategii jego rozwoju.

#### Ryzyko związane z wprowadzeniem ograniczeń w obrocie wierzytelnościami

Działalność Emitenta jest uzależniona od możliwości nabywania pakietów wierzytelności zbywanych przez pierwotnych wierzycieli. Nie można wykluczyć ryzyka ewentualnego wprowadzenia przepisów ograniczających zbywanie wierzytelności, co mogłoby istotnie negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta. Na dzień dzisiejszy Spółka nie ma wiedzy o jakiegokolwiek projektach zmierzających do wprowadzenia ograniczeń w obrocie wierzytelnościami, ani też zamiarach ustawodawcy w przedmiocie wprowadzenia takich ograniczeń.

#### 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 z konkurencją

Rynek zakupów portfeli wierzytelności na własny rachunek, na którym działa Spółka, charakteryzuje się dużą koncentracją konkurencji. Obecnie działa na nim kilka dużych, dominujących podmiotów, co spowodowane jest dużymi barierami wejścia, głównie koniecznością dostępu do kapitału oraz brakiem danych i wiedzy potrzebnej do wyceny i windykacji portfeli wierzytelności. Istnieje jednak ryzyko pojawienia się nowych konkurentów, zwłaszcza silnych finansowo podmiotów zagranicznych, jak również nasilenia walki konkurencyjnej pomiędzy aktualnie działającymi podmiotami. Sytuacja taka mogłaby doprowadzić do wzrostu cen oferowanych za nabycie portfeli wierzytelności w czasie przetargów, a tym samym do obniżenia marży i wyników osiąganych przez Emitenta.

### **3.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki**

#### Ryzyko związane z jakością nabywanych pakietów wierzytelności i ich wyceną

Działalność Emitenta polega na nabywaniu pakietów wierzytelności oraz ich obsłudze, tj. odzyskiwaniu należności od dłużników. W tym modelu biznesowym ryzyko dotyczy przede wszystkim wartości odzyskanych należności. Aby działalność była rentowna, wielkość odzyskanych środków finansowych musi przynajmniej pokrywać cenę zakupu wierzytelności oraz koszty jej obsługi. Kluczowy dla działalności Spółki jest więc wybór właściwego pakietu wierzytelności możliwych do odzyskania i odpowiednie skalkulowanie jego ceny. W przypadku nabycia źle wybranego pakietu wierzytelności, istnieje ryzyko braku możliwości odzyskania długów w wartości pokrywającej koszty jego nabycia i obsługi, a przez to osiągnięcia straty. Na etapie obsługi wierzytelności, zasadnicze znaczenie ma z kolei zdolność do osiągnięcia jak najwyższych korzyści finansowych od dłużników. W związku z tym istotne jest sprawne przeprowadzenie procesu windykacji należności. Do połowy 2016 r. Spółka współpracowała w zakresie windykacji jej pakietów należności z przedsiębiorstwem posiadającym wieloletnie doświadczenie w odzyskiwaniu należności, tj. ze spółką Windykacja PL sp. z o.o. 30 czerwca 2016

roku zarejestrowane zostało połącznie Spółki z Windykacja PL sp. z o.o. i od tego momentu windykacja prowadzona jest przez Emitenta.

Wybór złej jakości portfela wierzytelności, zbyt optymistyczne oszacowanie ich wartości czy też przedłużenie się procesu windykacji może w konsekwencji mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki, a w skrajnych sytuacjach nawet na jej płynność finansową. Ryzyko to jest ograniczane poprzez zaangażowanie w realizację każdego projektu osób posiadających duże doświadczenie w branży.

#### Ryzyko związane z możliwością pozyskania nowych pakietów wierzytelności

Działalność Emitenta polega głównie na nabywaniu pakietów wierzytelności w celu ich windykacji na własny rachunek. Tym samym rozwój Spółki i osiągane przez nią wyniki uzależnione są od ciągłego nabywania 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 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 osiągane przez nią wyniki finansowe.

#### Ryzyko utraty płynności przez Emitenta

Działalność Emitenta polega na zakupie wierzytelności ze środków własnych. Windykacja wierzytelności jest procesem złożonym i długotrwałym. Zdarzają się takie sytuacje, w których przepływy pieniężne z tytułu odzyskanej wierzytelności nie pokrywają się z terminami wykonania zobowiązań wobec pierwotnych wierzycieli albo zobowiązań finansowych. Duża liczba takich sytuacji oraz wydłużające się terminy spłaty należności Emitenta mogą w skrajnym przypadku spowodować utratę przez niego płynności.

#### Ryzyko związane z brakiem dostępu do dodatkowego finansowania

Działalność Emitenta polega na nabywaniu pakietów wierzytelności w celu ich windykacji. Zakupy te finansowane są zarówno za pomocą kapitału własnego jak i obcego. Dla utrzymania dalszego dynamicznego rozwoju Spółki konieczny jest więc dostęp do dodatkowego finansowania, przede wszystkim dłużnego. Brak możliwości pozyskania finansowania w przyszłości może wpłynąć na obniżenie tempa rozwoju Emitenta oraz osiągane przychody i wyniki.

#### Ryzyko związane z koniecznością spłaty zobowiązań finansowych

W 2016 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii A i B, a w 2017 r. emisję obligacji serii C i D, środki z których zostały przeznaczone na zakup portfeli wierzytelności. Zgodnie z warunkami emisji wykup ww. serii przypada w okresie kolejnych ok. 13 miesięcy (począwszy od wykupu obligacji serii A przypadającego na 30 listopada 2018 r., kończąc na wykupie obligacji serii D przypadającym na 5 stycznia 2020 r.). Dodatkowo w okresie tym przypada termin spłaty kredytu rewolwingowego. Istnieje więc ryzyko, że w przypadku pogorszenia ścigalności należności Emitent nie będzie w stanie zgromadzić środków, które umożliwią terminową spłatę wszystkich zobowiązań lub akumulacja środków uniemożliwi mu zakup w tym okresie kolejnych pakietów wierzytelności co spowodowałoby spowolnienie rozwoju Spółki.

### Ryzyko postępowań sądowych oraz pozasądowych

Charakter prowadzonej działalności naraża Emitenta na ryzyko wszczęcia przeciwko niemu przez osoby zadłużone, klientów czy kontrahentów postępowań cywilnego, administracyjnego, arbitrażowego bądź innych. W związku z powyższym Spółka narażona jest na ponoszenie kosztów związanych z samymi postępowaniami, jak również z ewentualnymi roszczeniami koniecznymi do zapłaty. W przypadku znaczących kwot, bądź dużej liczby postępowań wytoczonych przeciwko Emitentowi w krótkim okresie czasu, może to mieć negatywny wpływ na jego sytuację finansową oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

### Ryzyko potencjalnych roszczeń klientów

Działalności Emitenta, związana jest z ryzykiem ewentualnych roszczeń podmiotów bezpośrednio związanych z prowadzoną przez Emitenta działalnością. Osoby te, zgodnie z polskim prawem, mogą dochodzić roszczeń za spowodowane szkody. Sytuacja taka może negatywnie wpłynąć na reputację Emitenta. W konsekwencji może mieć to negatywny wpływ na możliwości dokonywania zakupów kolejnych pakietów wierzytelności a także wyniki finansowe Spółki. Emitent ogranicza niniejsze ryzyko poprzez stosowanie się do obowiązujących przepisów prawa. Dotychczasowe doświadczenie Emitenta wskazuje, że ta zasada znacząco minimalizuje powyższe ryzyko.

### 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 związane z przechowywaniem danych osobowych klientów

Działalność Emitenta, związana jest bezpośrednio z przetwarzaniem danych osobowych dłużników. Wszystkie dane przechowywane są w siedzibie Spółki przez okres od daty rozpoczęcia procedury nabycia wierzytelności, do zakończenia procedury odzyskiwania wierzytelności. Istnieje zatem ryzyko utraty bądź wycieku danych osobowych bądź to za sprawą zagubienia przez pracowników Spółki nośnika zawierającego wrażliwe dane, kradzieży nośnika danych, nieumiejętnego wymazania danych z nośnika czy też ataku hakera na system IT. Ryzyko związane z utratą danych osobowych należy rozpatrywać z punktu widzenia operacyjnego (utrata danych zawierających własność intelektualną niezbędną do przeprowadzania oraz realizacji procedury produktowej), oraz prawnego związanego z utratą danych osobowych związanych z prywatnością klientów. Zaistnienie tego ryzyka może mieć wpływ na roszczenia i sankcje z tytułu niewłaściwego zabezpieczenia danych osobowych. Emitent stara się ograniczać niniejsze ryzyko poprzez stosowanie wysokiej klasy systemów teleinformatycznych zabezpieczających wyciek bądź utratę danych, zarówno na poziomie informatycznych jak i sprzętowym.

### Ryzyko awarii systemów informatycznych

Proces dochodzenia wierzytelności jest wspomagany przez system informatyczny oraz szereg innych narzędzi teleinformatycznych. Pomimo wdrożonych procedur jakości i bezpieczeństwa przetwarzanych danych oraz posiadania centrum zapasowego, może dojść do sytuacji awarii systemów informatycznych lub też innych nieprzewidzianych sytuacji, które ograniczają



wydajność procesów windykacyjnych, co może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną oraz wyniki finansowe Spółki.

#### Ryzyko utraty kluczowych pracowników

Działalność Emitenta, uzależniona jest w dużym stopniu od prawidłowego wykonywania zadań zarówno przez osoby zarządzające Spółką jak i osoby w niej zatrudnione. Tworzą oni tzw. kapitał intelektualny. Ważne zatem jest, aby pracownicy posiadali odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie.

Dynamiczny rozwój zwiększa zapotrzebowanie na wykwalifikowanych pracowników. Potencjalnie lepsze warunki pracy, zaproponowane przez konkurencyjną firmę, mogą skłonić kluczowych pracowników do odejścia i w dalszej perspektywie osłabienia pozycji rynkowej Emitenta. Przystąpienie Polski do struktur UE oraz otwarcie rynków pracy przez niektóre kraje Wspólnoty, spowodowało emigrację części pracowników, w tym także pracowników wykwalifikowanych.

Wystąpienie powyższych zdarzeń może mieć wpływ na pozycję konkurencyjną Emitenta, a w konsekwencji obniżyć dynamikę jego rozwoju. Istnieje zatem ryzyko, iż w przypadku odejścia któregośkolwiek z kluczowych pracowników działalność Emitenta zostanie okresowo zachwiana.

Mając na uwadze niniejsze ryzyko, w Spółce realizowany jest system motywacyjny, budujący pozytywne relacje z pracownikami. Działania te mają na celu ograniczenie fluktuacji kadry, co ma przełożenie na utrzymanie wykwalifikowanych pracowników posiadających odpowiednie doświadczenie w branży.

#### Ryzyko naruszenia kowenantów zawartych w warunkach emisji obligacji

Obligacje serii A, B, C i D wyemitowane przez Spółkę zawierają pewne postanowienia (kowenanty), które umożliwiają obligatariuszom żądanie wcześniejszego ich wykupu. Kowenanty zawarte w Warunkach Emisji obligacji serii D zostały wskazane w punkcie 9 Noty informacyjnej. Jednym z takich warunków w przypadku obligacji serii B jest przekroczenie przez wskaźnik dług netto/EBITDA poziomu 4,0 na koniec 2016 r. albo 3,5 na koniec roku 2017 lub 2018. Wyniki za 2016 r. wykazane w raporcie rocznym za 2016 r. spowodowały przekroczenie tego wskaźnika, w związku z czym obligatariusze serii B mogą wystąpić z żądaniem wcześniejszego wykupu obligacji. Do dnia sporządzenia Noty informacyjnej żaden z obligatariuszy nie złożył żądania wcześniejszego wykupu obligacji. W przypadku pozostałych serii obligacji na dzień sporządzenia Noty informacyjnej żaden kowenant nie został naruszony.

Istnieje jednak ryzyko naruszenia przez Emitenta w przyszłości któregoś z kowenantów oraz ryzyko zażądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji, co mogłoby narazić Spółkę na utratę płynności albo utrudnić jej bieżące funkcjonowanie.

#### Ryzyko związane z opóźnieniem lub niezrealizowaniem celów strategicznych

Przyszła sytuacja majątkowa i gospodarcza, osiąganе przychody i ekspansja na nowe obszary rynku oparta jest na przewidywaniu zmiennych warunków otoczenia, co pozwala na opracowanie i wdrażanie w życie adekwatnych celów strategicznych. Zaplanowana polityka Emitenta pozwoli mu umocnić swoją pozycję na rynku, w tym na rynku skupu wierzytelności bankowych, a tym samym zwiększyć obroty, pozytywnie wpływając na jego płynność finansową oraz wykorzystać dodatkowy przepływ środków własnych na pozyskanie korzystniejszych umów kontraktowych. Ryzyko braku czy opóźnienia w realizacji celów strategicznych i emisyjnych, może doprowadzić



do konieczności zmiany strategii, powodując zachwianie stabilności firmy oraz pogorszenie nastrojów inwestorów, a w konsekwencji zmusić Emitenta do poniesienia dodatkowych kosztów obsługi zewnętrznych źródeł finansowania tj. kredytów czy pożyczek. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka, Zarząd stara się na bieżąco reagować w zmiennym otoczeniu, minimalizując ewentualny wpływ niepożądanych zdarzeń na działalność, a gdy jest to konieczne wprowadzać niezbędne zmiany w strategii z zachowaniem pierwotnych celów.

#### **Ryzyko związane z brakiem realizacji zobowiązań z Obligacji i z zabezpieczeniem Obligacji**

Istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie posiadała wystarczających środków pieniężnych na realizację zobowiązań wynikających z Obligacji. Może to dotyczyć zarówno opóźnienia w wypłacie albo niewypłacenia odsetek od Obligacji jak i opóźnienia w wykupie albo niewykupienia Obligacji.

W przypadku opóźnienia się Spółki z realizacją zobowiązań Obligatariusze będą mogli podjąć działania zmierzające do zaspokojenia się z zabezpieczeń Obligacji. Zabezpieczenia Obligacji zostały wskazane w punkcie 10 Noty informacyjnej. Pomimo, że wartość zabezpieczeń wynikająca z dokonanych wycen przekracza wartość nominalną Obligacji, nie ma gwarancji, że w przypadku realizacji zabezpieczeń uda się pozyskać kwotę wystarczającą na pełne zaspokojenie należności Obligatariuszy. Istnieje ryzyko, że proces egzekucji będzie się przedłużał, albo że nie będzie nabywców na przedmiot zabezpieczenia. W związku z powyższym, pomimo ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, może wystąpić sytuacja, iż Obligatariusze nie odzyskają całości zainwestowanych środków, a nawet jakichkolwiek środków.

W ramach minimalizacji tego ryzyka, Emitent wprowadził zasadę, że w przypadku zmniejszenia wartości zabezpieczenia poniżej progów wskazanych w Warunkach Emisji (jeśli wartość przedmiotu zabezpieczenia liczona jako 75% sumy wartości wyceny wierzytelności stanowiących zabezpieczenie jest niższa niż wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych na dany dzień Obligacji), jest zobligowany do uzupełnienia zabezpieczenia pod rygorem możliwości żądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji.

### **3.3 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym**

#### **Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji**

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 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 nienależyćie 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 nienależyćie 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 nienależyćie 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 nienależyćie 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 obowiązkowi, 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 obowiązkowi, o którym mowa w art. 51 ust. 1, nie przekazuje w terminie aneksu do prospektu emisyjnego lub memorandum informacyjnego,
  - 6) wbrew obowiązkowi 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 obowiązkowi, 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.

W sytuacji, gdy spółki publiczne nie dopełniają określonych obowiązków wymienionych w art. 157, 158 lub 160 Ustawy o obrocie, w szczególności wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5, KNF może nałożyć na podmiot, który nie dopełnił obowiązków, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

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 nienależycie wykona obowiązek 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 nienależycie 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, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

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

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.

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 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 uprawnomocnienia 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) uchylenia 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 na czas nieograniczony (§ 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 Catalyst.

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.

#### **4. Cel emisji, jeżeli został określony**

Celem emisji Obligacji serii D było pozyskanie przez Spółkę środków na nabywanie portfeli wierzytelności w celu windykacji na własny rachunek. Na dzień sporządzenia Noty informacyjnej Spółka nie rozpoczęła jeszcze realizacji celu emisji Obligacji serii D.

#### **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 zostało ustanowione zabezpieczenie wskazane w lit. c poniżej. Zabezpieczenia Obligacji serii D są następujące:

- a) hipoteka ustanowiona na wierzytelności przysługującej Emitentowi od Romana Wincentego Kaukiel (Hipoteka), zabezpieczonej hipoteką umowną zwykłą do kwoty 750.929,10 zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych dziesięć groszy) wpisaną na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej o powierzchni 6.100 m<sup>2</sup> położonej w Łodzi przy ulicy Jędrzejowskiej 13 (Nieruchomość), której właścicielem jest Roman Wincenty Kaukiel. Nieruchomość oznaczona jest księgą wieczystą nr LD1M/00188283, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. Wierzytelność wynika z kredytu i wynosi 728 789,16 zł. Emitent jest w trakcie uzyskiwania nakazu zapłaty. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 25 maja 2017 r. wartość Wierzytelności wynosi 728.800 zł (siedemset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych);
- b) zastaw rejestrowy ustanowiony na zbiorze praw o zmiennym składzie, stanowiącym całość gospodarczą w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 3 Ustawy o zastawie pod postacią wolnych od obciążeń wierzytelności istniejących i przyszłych, stanowiących własność Emitenta, wskazanych w wycenie znajdującej się w załączniku nr 8 do Noty informacyjnej. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 22 maja 2017 r. wartość wierzytelności wynosi 1 943 033,59 zł (jeden milion dziewięćset czterdzieści trzy tysiące trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt dziewięć groszy);
- c) oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego („Oświadczenie o poddaniu się egzekucji”). Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy i obejmie swoim zakresem zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności zobowiązanie do zapłaty Odsetek i należności z tytułu wykupu Obligacji, łącznie z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w wykonaniu przez Emitenta zobowiązań z Obligacji i kosztami związanymi z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z przedmiotów zabezpieczenie, do kwoty stanowiącej równowartość 120% (sto dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji, przy czym Administrator zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadania klauzuli wykonalności do dnia 30 września 2020 r.



## **6. Wielkość emisji**

Na podstawie uchwały nr 4/2017 Zarządu BVT S.A. z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D emitowanych było 2.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Objęte i przydzielone zostały wszystkie emitowane 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 2.000.000,00 zł (dwa miliony 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 2.000.000,00 zł (dwa miliony złotych).

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

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: 7.06.2017 r. – 4.07.2017 r.

Data przydziału instrumentów finansowych: 5.07.2017 r.

Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: 2.000 (dwa tysiące) obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 2.000.000 (dwa 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: 2.000 (dwa tysiące) obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 2.000.000 (dwa miliony) złotych.

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

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją: 17 osób.

Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 17 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 227.200,00 zł, w tym koszty:

- przygotowania i przeprowadzenia oferty (wraz ze sporządzeniem dokumentu informacyjnego oraz z uwzględnieniem kosztów doradztwa): 152.000 zł,
- wynagrodzenia subemitentów, oddzielnie dla każdego z nich: nie wystąpiły,
- promocji oferty: nie wystąpiły,

- inne (w tym m.in. koszty związane z ustanowieniem zabezpieczeń oraz wprowadzenia obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst): 75.200,00 zł.

Powyższe koszty ujmowane będą w księgach rachunkowych Spółki jako rozliczane w czasie przez cały okres 30 miesięcy na jaki zostały wyemitowane obligacje 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 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. 5 stycznia 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 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.

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW.

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.

#### **Wcześniejszy wykup 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 kwartalnego 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) Wartość portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie Obligacji spadnie poniżej progów wskazanych w punkcie 21 Warunków Emisji, a Emitent nie doprowadzi do ustanowienia zastawu na kolejnych wierzytelnościach zgodnie z punktem 21 Warunków Emisji;
- n) Emitent nie przekaze Obligatoriuszowi w terminie 5 Dni Roboczych od złożenia przez Obligatoriusza wniosku informacji o braku wystąpienia żadnej z okoliczności wskazanych w niniejszym punkcie.

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

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w całości, jeśli pisemne oświadczenie Obligatoriusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatoriusza zostanie doręczone Emitentowi 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 Obligatoriusza.

Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie do 25 Dnia Roboczego od dnia doręczenia Emitentowi oświadczenia Obligatoriusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatoriusza.

Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW.

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).

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	2017-07-05	2017-10-05	2017-10-05	2017-09-27	92
II	2017-10-05	2018-01-05	2018-01-05	2017-12-27	92
III	2018-01-05	2018-04-05	2018-04-05	2018-03-27	90
IV	2018-04-05	2018-07-05	2018-07-05	2018-06-27	91
V	2018-07-05	2018-10-05	2018-10-05	2018-09-27	92
VI	2018-10-05	2019-01-05	2019-01-05	2018-12-27	92
VII	2019-01-05	2019-04-05	2019-04-05	2019-03-28	90
VIII	2019-04-05	2019-07-05	2019-07-05	2019-06-27	91

IX	2019-07-05	2019-10-05	2019-10-05	2019-09-27	92
X	2019-10-05	2020-01-05	2020-01-05	2019-12-24	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 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.

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 7,8% (siedem i osiem dziesiątych procenta) w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem przypadku niewykupienia Obligacji w Dacie Wykupu, o którym mowa 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:

$$Kupon = 7,8\% \cdot \frac{\text{rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

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 dzień sporządzenia Noty informacyjnej zostało ustanowione zabezpieczenie wskazane w punkcie 3 poniżej. Zarówno hipoteka jak i zastaw jako formy zabezpieczenia emisji obligacji serii D nie zostały jeszcze ustanowione.

Zabezpieczeniem Obligacji będą:

- 1) hipoteka na wierzytelności, przysługującej spółce pod firmą BVT Spółka Akcyjna z siedzibą w Tarnowie zabezpieczonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 750.929,10 zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych dziesięć groszy) – zabezpieczenie spłaty kredytu – ustanowioną na nieruchomości gruntowej położonej w Łodzi przy ulicy Jędrzejowskiej 13, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 574/4 o powierzchni 6.100 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00188283/2, wpisaną na pierwszym miejscu hipotecznym. Wierzytelność przysługuje Emitentowi od Romana Wincentego Kaukiel, wynika z kredytu i wynosi 728 789,16 zł. Emitent jest w trakcie uzyskiwania nakazu zapłaty. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 25 maja 2017 r. wartość Wierzytelności wynosi 728.800 zł (siedemset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych). Na wierzytelności ustanowiona zostanie hipoteka umowna do kwoty 750.929,10 zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych dziesięć groszy), jako zabezpieczenie już istniejących lub mogących powstać w przyszłości wierzytelności z tytułu spłaty zadłużenia z Obligacji serii D na okaziciela, na rzecz spółki pod firmą Konieczny Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska z siedzibą w Krakowie, adres siedziby ul. Prądnicka nr 89, 31-202 Kraków – Administratora Hipoteki;
- 2) zastaw rejestrowy ustanowiony na zbiorze praw o zmiennym składzie, stanowiącym całość gospodarczą w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 3 Ustawy o zastawie pod postacią wolnych od obciążeń wierzytelności istniejących i przyszłych, stanowiących własność Emitenta, wskazanych w wycenie znajdującej się w załączniku nr 1 do Warunków Emisji. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 22 maja 2017 r. wartość wierzytelności wynosi 1 943 033,59 zł (jeden milion dziewięćset czterdzieści trzy tysiące trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt dziewięć groszy);
- 3) oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego („Oświadczenie o poddaniu się egzekucji”). Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy i obejmie swoim zakresem zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności zobowiązanie do zapłaty Odsetek i należności z tytułu wykupu Obligacji, łącznie z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w wykonaniu przez Emitenta zobowiązań z Obligacji i kosztami związanymi z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z przedmiotów zabezpieczenie, do kwoty stanowiącej równowartość 120% (sto dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji, przy czym Administrator zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadania klauzuli wykonalności do dnia 30 września 2020 r.

Ww. wyceny przedmiotów zabezpieczenia zostały sporządzone przez Biuro Wycen Majątkowych Rzeczoznawca s.c. B. Kaczmarek, M. Nawalaniec z siedzibą w Krakowie (NIP: 6771127776 REGON: 351077864), al. Płk. Beliny-Prażmowskiego 54/4, 31-514 Kraków.

Administratorem zabezpieczeń jest Konieczny, Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych sp.p. z siedzibą w Krakowie, ul. Prądnicka 89/6, 31-202 Kraków.

Zastaw rejestrowy zostanie ustanowiony na pierwszym miejscu do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 4 mln zł (200% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji). Hipoteka zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu do najwyższej sumy zabezpieczenia 750.929,10 zł (wysokość hipoteki stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności będących przedmiotem Hipotek).

Wniosek o ustanowienie zastawu został złożony w dniu 10 lipca 2017 r.

Oświadczenia o ustanowieniu hipotek oraz Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostały złożone w dniu 6 lipca 2017 r.

Emitent zobowiązał się, że wpis zastawu do rejestru zastawów zostanie dokonany w terminie 4 miesięcy od Dnia Przydziału, natomiast wpis hipotek w terminie 5 miesięcy od Dnia Przydziału.



Zastaw rejestrowy i hipoteki zabezpieczają 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 zastawu albo hipoteki, w tym koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Zaspokojenie zastawnika z przedmiotu zastawu rejestrowego nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub przez przejęcie przez niego na własność przedmiotu zastawu rejestrowego albo w inny sposób wskazany w umowie o ustanowienie zastawu. Podmiotem wyłącznie decydującym o sposobie egzekucji będzie Administrator zabezpieczeń.

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

Emitent będzie zobowiązany do przedkładania Administratorowi zabezpieczeń nie rzadziej niż co 6 miesięcy poczynwszy od Dnia Przydziału raportów aktualizujących wartość Przedmiotu zabezpieczenia.

Jeśli z aktualizacji wyceny wynikać będzie, że wartość przedmiotu zabezpieczenia liczona jako 75% sumy wartości wyceny wierzytelności stanowiących zabezpieczenie jest niższa niż wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych na dany dzień Obligacji, wówczas Emitent zobowiązany jest do ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci zastawu rejestrowego lub hipoteki na kolejnych wierzytelnościach tak, aby łączna wartość zabezpieczenia obliczonego według formuły wskazanej powyżej stanowiła nie mniej niż 100% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Wartość dodatkowego zabezpieczenia zostanie określona na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia wyceny ponosi Emitent. Wycena ta zostanie przekazana Obligatariuszom zgodnie z punktem 24 Warunków Emisji.

Wniosek o ustanowienie zastawu rejestrowego lub oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostaną złożone w terminie 2 tygodni od dnia sporządzenia zaktualizowanej wyceny, a wpis zastawu do rejestru zastawów nastąpi w terminie 4 miesięcy od dnia sporządzenia zaktualizowanej wyceny lub ustanowienie hipoteki nastąpi w terminie 5 miesięcy od dnia sporządzenia zaktualizowanej wyceny.

## **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 31 marca 2017 r. wynosiły 8.526 tys. zł, w tym 8.070 tys. zł zobowiązania długoterminowe, a 456 tys. zł zobowiązania krótkoterminowe. Brak było zobowiązań przeterminowanych.

Zobowiązania Spółki na 30 czerwca 2017 r. wynosiły 10.449 tys. zł, w tym 10.033 tys. zł zobowiązania długoterminowe, a 416 tys. zł zobowiązania krótkoterminowe. Brak było zobowiązań przeterminowanych.

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

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

- obligacje serii A o wartości nominalnej 3 077 000 zł, których termin wykupu przypada na 30 listopada 2018 r., odsetki płatne są kwartalnie, a oprocentowanie wynosi 8% w skali roku;
- obligacje serii B o wartości nominalnej 1 572 000 zł, których termin wykupu przypada na 31 sierpnia 2019 r., przy czym obligatariusze mogą żądać wcześniejszego wykupu tych obligacji w dniu 28 lutego 2018 r., odsetki płatne są kwartalnie, a oprocentowanie wynosi 9% w skali roku;
- obligacje serii C o wartości nominalnej 3 000 000 zł, których termin wykupu przypada na 20 kwietnia 2019 r., odsetki płatne są kwartalnie, a oprocentowanie wynosi 7,8% w skali roku;
- obligacje serii D o wartości nominalnej 2 000 000 zł, których termin wykupu przypada na 5 stycznia 2020 r., odsetki płatne są kwartalnie, a oprocentowanie wynosi 7,8% 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. Zasady przeliczania świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne**

Nie dotyczy.

## **14. 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**

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

Ww. wyceny zostały sporządzone przez Biuro Wycen Majątkowych Rzeczoznawca s.c. inż. Marek Nawalaniec z siedzibą w Krakowie. Rzeczoznawca, który sporządził wyceny przedmiotów zabezpieczenia dysponuje w opinii Emitenta doświadczeniem i kwalifikacjami zapewniającymi rzetelność wyceny przy zachowaniu bezstronności i niezależności.

## 15. Załączniki

### 15.1 Aktualny odpis z KRS

Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851 Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 08.08.2017 godz. 11:28:51  
Numer KRS: 0000525241

**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	01.10.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	14	Data dokonania wpisu
			11.05.2017
	Sygnatura akt	KR.XII NS-REJ.KRS/12800/17/979	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE , XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

**Dział 1**

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 243210870, NIP: 9930653149
3.Firma, pod którą spółka działa	BVT 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. MAŁOPOLSKIE, powiat TARNÓW, gmina TARNÓW, miejsc. TARNÓW
2.Adres	ul. SŁONECZNA, nr 28-30, lok. ---, miejsc. TARNÓW, kod 33-100, poczta TARNÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851

Strona 2 z 8

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	16.09.2014 R. NOTARIUSZ PIOTR SUMARA, KANCELARIA NOTARIALNA W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ, REPERTORIUM "A" NR 5871/2014
	2	8.10.2014 R., REPERTORIUM "A" NR 6510/2014, NOTARIUSZ PIOTR SUMARA, KANCELARIA NOTARIALNA W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ, UL. GRUNWALDZKA 27; ZMIENIONO §6, §7 UST.1, §7 UST. 2
		10.02.2015 R., REPERTORIUM "A" NR 1157/2015, NOTARIUSZ PIOTR SUMARA, KANCELARIA NOTARIALNA W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ, UL. GRUNWALDZKA 27; ZMIENIONO §6, §7 UST.1
	3	17.07.2015 R., KANCELARIA NOTARIALNA W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ, NOTARIUSZ PIOTR SUMARA, REP. A NR 5639/2015, ZMIENIONO §7 UST. 1 I 2
	4	31.05.2016R. REP. A NR 4658/2016 NOTARIUSZ PIOTR SUMARA KANCELARIA NOTARIALNA W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ- ZMIENIONO §6, §7 UST.1, §16 STATUTU
	5	28.06.2016 R., KANCELARIA NOTARIALNA W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ, NOTARIUSZ PIOTR SUMARA, REP. A NR 5474/2016, ZMIENIONO §6, §7 UST. 1

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	SPÓŁKA AKCYJNA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA W TRYBIE ART. 551-570 I ART. 577-580 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, ZE SPÓŁKI BVT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, STOSOWNIE I NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2014 R. AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PIOTRA SUMARA, KANCELARIA NOTARIALNA W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ, REPERTORIUM A NR 5871/2014	
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	BVT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000478809
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	243210870
	6.Numer NIP	-----



Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851

Strona 3 z 8

Rubryka 7 - Dane jednego akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	1 107 333,30 Zł
2. Wysokość kapitału docelowego	675 000,00 Zł
3. Liczba akcji wszystkich emisji	11073333
4. Wartość nominalna akcji	0,10 Zł
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	1 107 333,30 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	3600000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE SERII A SĄ UPRIWILEJOWANE W TEN SPOSÓB, ŻE NA WALNYM ZGROMADZENIU KAŻDA Z NICH DAJE PRAWO DO DWÓCH GŁOSÓW
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	5400000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	SERIA C
	2. Liczba akcji w danej serii	1000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	D
	2. Liczba akcji w danej serii	1033513
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	39820
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851

Strona 4 z 8

akcji uprzywilejowanych lub  
informacja, że akcje nie są  
uprzywilejowane

#### Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych

Brak wpisów

#### Rubryka 11

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

TAK

### Dział 2

#### Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTUJE PREZES ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONY JEST PREZES ZARZĄDU LUB WICEPREZES ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO LUB DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM. POWYŻSZE NIE UCHYBIA MOŻLIWOŚCI USTANOWIENIA PROKURY SAMOISTNEJ DO JEDNOOSOBOWEJ REPREZENTACJI SPÓŁKI
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SZUBA
	2.Imiona	KATARZYNA
	3.Numer PESEL/REGON	82102913402
	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	LESZKIEWICZ
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON	67060309719
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851

Strona 5 z 8

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	WRÓBLEWSKI
		2.Imiona	LESZEK
		3.Numer PESEL	68072801279
	2	1.Nazwisko	WRZOS
		2.Imiona	ZBIGNIEW
		3.Numer PESEL	67022811751
	3	1.Nazwisko	DAMEK
		2.Imiona	MICHAŁ
		3.Numer PESEL	85073102031
	4	1.Nazwisko	WRÓBLEWSKI
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL	66110201616
	5	1.Nazwisko	ZAREMBA ŁUKASZ
		2.Imiona	GRZEGORZ
		3.Numer PESEL	81020400290

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	63, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA
	2	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	3	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYLUZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
	6	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	7	77, 40, Z, DZIERŻAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ I PODOBNYCH PRODUKTÓW, Z WYŁĄCZENIEM PRAC CHRONIANYCH PRAWEM AUTORSKIM
	8	82, 91, Z, DZIAŁALNOŚĆ ŚWIADCZONA PRZEZ AGENCJE INKASA I BIURA KREDYTOWE
	9	82, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA



Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851

Strona 6 z 8

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	14.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	12.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

## 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

31.12.2014

## 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



Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851

Strona 7 z 8

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 komisyjny

Brak wpisów

## Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE W TRYBIE ART. 492 §1 PKT 1) K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ W ZAMIAN ZA NOWOEMITOWANE AKCJE SERII D, KTÓRE SPÓŁKA PRZEJMOWAJĄCA WYDA WSPÓŁNIKOM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ NA ZASADACH OKREŚLONYCH W PLANIE POŁĄCZENIA BVT SPÓŁKI AKCYJNEJ W TARNOWIE ORAZ WINDYKACJA PL SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W TARNOWIE UZGODNIONYM W DNIU 29 MARCA 2016R. - UCHWAŁA NAZDWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA BVT SPÓŁKI AKCYJNEJ Z 31 MAJA 2016R. REP. 4658/2016 ZAPROTOKOLOWANA PRZECZ NOTARIUSZA PIOTRA SUMARĘ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ ORAZ UCHWAŁA NAZDWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓŁNIKÓW WINDYKACJA PL SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z 30 MAJA 2016R. REP. A NR 4622/2016 ZAPROTOKOLOWANA PRZECZ NOTARIUSZA PIOTRA SUMARĘ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
1	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	1. Nazwa lub firma	WINDYKACJA PL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Identyfikator wydruku: RP/525241/14/20170808112851

Strona 8 z 8

jest zarejestrowany	
3.Numer w rejestrze	0000358094
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
5.Numer REGON	121263036

#### 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 08.08.2017

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

**15.2 Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta**

# **S T A T U T**

## **SPÓŁKI BVT SPÓŁKA AKCYJNA**

Tarnów, lipiec 2016 rok

str. 1

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

Spółka działa pod firmą: BVT Spółka Akcyjna. Spółka może używać w obrocie skrótu firmy BVT S.A.

### § 2.

Siedzibą Spółki jest Tamów.

### § 3.

1. Założycielami Spółki są:
  - 1) Spółka ESPETEL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach;
  - 2) Spółka KAJA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tamowie;
  - 3) Spółka KUPIEC Spółka Akcyjna z siedzibą w Tamowie;
2. Spółka powstała w wyniku przekształcenia, w trybie art. 551-570 i 577-580 kodeksu spółek handlowych, ze spółki BVT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tamowie.

### § 4.

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i zagranicą.
2. Spółka może tworzyć swoje oddziały na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i zagranicą, jak również tworzyć i przystępować do spółek prawa handlowego i cywilnego na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i zagranicą.
3. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

## II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

### § 5.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z polską klasyfikacją działalności (PKD) jest:

- 1) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana – 63.99.Z;
- 2) Pozostałe pośrednictwo pieniężne – 64.19.Z;
- 3) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych – 64.99.Z;
- 4) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych – 66.19.Z;
- 5) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych – 70.10.Z;
- 6) Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja – 70.21.Z;
- 7) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – 70.22.Z;
- 8) Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim – 77.40.Z;

str. 2



- 9) Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe – 82.91.Z;
- 10) Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana – 82.99.Z.

### III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

#### § 6.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.107.333,30 PLN (jeden milion sto siedem tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote i trzydzieści groszy).

#### § 7

1. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na :

- 1) 3.600.000 (trzy miliony sześćset tysięcy) uprzywilejowanych akcji imiennych serii A, o numerach od A1 do A3600000, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja,
- 2) 5.400.000 (pięć milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o numerach od B1 do B5400000, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja,
- 3) 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o numerach od C1 do C1000000, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja,
- 4) 1.033.513 (jeden milion trzydzieści trzy tysiące pięćset trzynaście) akcji zwykłych na okaziciela serii D, o numerach od D1 do D1033513, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja,
- 5) 39.820 (trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dwadzieścia) akcji zwykłych na okaziciela serii E, o numerach od E1 do E39820, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda akcja.

2. Wszystkie akcje serii A i B objęły, przy założeniu Spółki (w ilościach i wartościach nominalnych sprzed podziału akcji w stosunku 1:50), osoby wymienione w §3 ust. 1 Statutu (Założyciele), w następujący sposób:

- 1) Akcjonariusz, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 1) obejmuje:
  - a) 32.000 (trzydzieści dwa tysiące) uprzywilejowanych akcji imiennych serii A, o numerach od A1 do A32000, o wartości nominalnej 5,00 PLN (pięć złotych) każda akcja,
  - b) 48.000 (czterdzieści osiem tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o numerach od B1 do B48000, o wartości nominalnej 5,00 PLN (pięć złotych) każda akcja;
- 2) Akcjonariusz, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 2) obejmuje:
  - a) 4.800 (cztery tysiące osiemset) uprzywilejowanych akcji imiennych serii A, o numerach od A32001 do A36800, o wartości nominalnej 5,00 PLN (pięć złotych) każda akcja,
  - b) 7.200 (siedem tysięcy dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o numerach od B48001 do B55200, o wartości nominalnej 5,00 PLN (pięć złotych) każda akcja;
- 3) Akcjonariusz, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3) obejmuje:
  - a) 35.200 (trzydzieści pięć tysięcy dwieście) uprzywilejowanych akcji imiennych serii A, o numerach od A36801 do A72000, o wartości nominalnej 5,00 PLN (pięć złotych) każda akcja,

str. 3

- b) 52.800 (pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o numerach od B55201 do B108000, o wartości nominalnej 5,00 PLN (pięć złotych) każda akcja.

3. Akcje serii A są uprzywilejowane w ten sposób, że na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy każda z nich daje prawo do dwóch głosów.

#### § 8.

1. Zarząd Spółki jest uprawniony, w terminie trzech lat od dnia zarejestrowania Spółki do podwyższenia, na zasadach przewidzianych w art. 444-447 kodeksu spółek handlowych, kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż  $\frac{3}{4}$  kapitału zakładowego (kapitał docelowy), to jest o kwotę 875.000,00 PLN (sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych, 00/100). Zarząd może wykonać powyższe upoważnienie w drodze jednego lub kilku podwyższeń.
2. W ramach kapitału docelowego Zarząd może wydawać akcje imienne lub na okaziciela, zarówno za wkłady pieniężne, jak i niepieniężne.
3. W ramach kapitału docelowego Zarząd może wydawać również warranty subskrypcyjne i emitować obligacje zamienne na akcje Spółki.
4. W ramach subskrypcji akcji w zakresie kapitału docelowego Zarząd może w interesie Spółki pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części.
5. Na podwyższenie kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, jak też na pozbawienie akcjonariuszy, w całości lub w części, prawa poboru akcji, Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej.

#### § 9.

Akcje na okaziciela podlegają zamianie na akcje imienne wyłącznie na wniosek Akcjonariusza i za zgodą wyrażoną przez Zarząd. Akcje imienne podlegają zamianie na akcje na okaziciela wyłącznie na wniosek Akcjonariusza i za zgodą Zarządu.

#### § 10.

1. Akcjonariuszom posiadającym akcje imienne przysługiwać będzie prawo pierwokupu w stosunku do pozostałych akcji imiennych.
2. Akcjonariusz akcji imiennych mający zamiar zbyć całość lub część swoich akcji, zobowiązany jest o swym zamiarze zawiadomić na piśmie pozostałych akcjonariuszy akcji imiennych, za pośrednictwem Spółki, wymieniając w zawiadomieniu osobę nabywcę akcji oraz warunki zbycia akcji, w tym cenę. Zawiadomienie na piśmie kierowane jest przez Spółkę na adresy akcjonariuszy akcji imiennych, wynikające z księgi akcyjnej.
3. Akcjonariuszom posiadającym akcje imienne przysługiwać będzie prawo pierwokupu w stosunku do pozostałych akcji imiennych w terminie 45 dni. Proponowana cena akcji nie może być wyższa niż średnia cena z 60 dni sesyjnych, na których dokonano transakcji na rynku giełdowym poprzedzających dzień wysłania propozycji nabycia akcji do pozostałych akcjonariuszy.
4. Jeżeli w terminie 45 dni od wysłania zawiadomienia, o którym mowa w ustępie 3, żaden z akcjonariuszy posiadających akcje imienne nie oświadczy, że korzysta z prawa pierwokupu na zasadach wskazanych w zawiadomieniu, akcjonariusz akcji imiennych

str. 4



mający zamiar zbyć akcje, może nimi swobodnie rozporządzać, o czym zostanie poinformowany przez Spółkę.

5. W przypadku, gdy wolę nabycia akcji imiennych wyrazi więcej niż jeden akcjonariusz akcji imiennej, prawo nabycia przysługiwać będzie akcjonariuszom proporcjonalnie do posiadanych przez nich akcji.
6. W przypadku nierównego podziału przeznaczonych do zbycia akcji, prawo nabycia pozostałych, po podziale opisanym w pkt 4, nierównych akcji przysługiwać będzie temu akcjonariuszowi, który zaoferuje najwyższą cenę.
7. Spółka dopuszcza wstąpienie spadkobierców w miejsce zmarłego akcjonariusza akcji imiennych. Współuprawnieni spadkobiercy akcji imiennych wskazują wspólnego przedstawiciela w terminie 30 dni od śmierci akcjonariusza posiadającego akcje imienne. W przypadku braku ustanowienia wspólnego przedstawiciela, wyłącza się prawo głosu z akcji spadkobierców.

#### § 11.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą Akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę za wynagrodzeniem, a na wniosek Akcjonariusza także bez wynagrodzenia (umorzenie dobrowolne), albo bez zgody Akcjonariusza (umorzenie przymusowe). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjętej większością  $\frac{3}{4}$  oddanych głosów.
2. Umorzenie przymusowe następuje w przypadku:
  - 1) Działania Akcjonariusza na szkodę Spółki, co stwierdza Walne Zgromadzenie w uchwale podjętej z wyłączeniem Akcjonariusza, którego przesłanka umorzenia dotyczy;
  - 2) Ogłoszenia upadłości lub likwidacji Akcjonariusza, o czym Walne Zgromadzenie może zdecydować w uchwale podjętej z wyłączeniem Akcjonariusza, którego przesłanka umorzenia dotyczy;
3. Zarząd może postanowić o przyznaniu Akcjonariuszowi, którego akcje podlegają umorzeniu, świadectw użytkowych bez określania ich wartości nominalnej. Świadectwa użytkowe mogą być imienne lub na okaziciela. Do zbywania imiennych świadectw użytkowych stosuje się odpowiednio przepisy o zbywaniu akcji imiennych.
4. W sprawach opisanych w ust. 2 pkt 2), nie jest wymagana uchwała Walnego Zgromadzenia, stosownie do art. 359 §6 kodeksu spółek handlowych. Wynagrodzenie za akcje umorzone ustala wówczas Rada Nadzorcza.

#### § 12.

1. Zastawienie akcji imiennych i ustanowienie na nich użytkowania wymaga zgody Spółki. Zgodę wyraża Zarząd.
2. Zastawnik i użytkownik akcji mogą wykonywać prawo głosu z akcji wyłącznie za zgodą Zarządu, która w każdej chwili może zostać odwołana bez podania przyczyny.

#### IV. ORGANY SPÓŁKI

##### § 13.

Organami Spółki są:

- A. Zarząd,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Walne Zgromadzenie.

##### A) ZARZĄD

##### § 14.

1. Zarząd Spółki jest jednoosobowy lub wieloosobowy. Kadencja Zarządu trwa pięć lat. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje, odwołuje i zawiesza w czynnościach, jak również ustala ich liczbę Rada Nadzorcza.

##### § 15.

1. Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo lub niniejszy Statut dla pozostałych organów Spółki.
2. Tryb działania Zarządu, a także sprawy, które mogą być powierzone poszczególnym jego Członkom określa szczegółowo Regulamin Zarządu, który zatwierdza Rada Nadzorcza.

##### § 16.

W przypadku Zarządu jednoosobowego spółkę reprezentuje Prezes Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu jednoosobowo lub działający łącznie dwaj członkowie zarządu albo jeden członek zarządu łącznie z prokurentem. Powyższe nie uchybia możliwości ustanowienia prokury samoistnej do jednoosobowej reprezentacji Spółki.

##### § 17.

1. Rada Nadzorcza zawiera w imieniu Spółki umowy z Członkami Zarządu, ustala ich wynagrodzenie i reprezentuje Spółkę wobec Członków Zarządu. Rada Nadzorcza może upoważnić, w drodze uchwały, jednego lub więcej ze swych Członków do dokonania takich czynności prawnych.
2. Pracownicy Spółki podlegają Zarządowi. Uprawnienia pracodawcy w stosunku do pracowników Spółki wykonuje każdy z Członków Zarządu lub inna wskazana przez Zarząd osoba.

str. 6

**§ 18.**

Zarząd upoważniony jest, za zgodą Rady Nadzorczej, do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

**§ 19.**

Członkowie Zarządu nie mogą bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się działalnością konkurencyjną, ani też uczestniczyć w spółkach konkurencyjnych jako wspólnik lub członek organów.

**B) RADA NADZORCZA**

**§ 20.**

1. Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu Członków. Kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji.
2. Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

**§ 21.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy im. Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej zwołuje i otwiera pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej oraz przewodniczy jej obradom, bez prawa głosu – chyba że został ponownie do Rady wybrany – do chwili wyboru nowego Przewodniczącego. Posiedzenie pierwszej Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu, w terminie tygodnia od dnia zarejestrowania Spółki, na dzień przypadający nie później, niż na miesiąc od zarejestrowania Spółki. Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również inne osoby pełniące w Radzie określone funkcje, powołuje Rada Nadzorcza spośród swego grona.

**§ 22.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady na pisemny wniosek Zarządu lub Członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno być zwołane w ciągu tygodnia od dnia złożenia wniosku, na dzień przypadający nie później niż przed upływem miesiąca od dnia złożenia wniosku.

**§ 23.**

1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich Członków doręczone co najmniej na trzy dni przed wyznaczoną datą posiedzenia. Zaproszenie wysłane może być na piśmie lub za pośrednictwem środka porozumiewania się na odległość a w szczególności: telefonu, faksu, poczty elektronicznej.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy

str. 7

wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni w powyższej formie o treści projektu uchwały. Na okoliczność podjęcia uchwał, o których mowa w poprzednich zdaniach, sporządza się protokół, który podpisują wszyscy fizycznie obecni na zebraniu Rady Nadzorczej członkowie.

3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, jeżeli w posiedzeniu bierze udział co najmniej połowa jej Członków, a wszyscy jej Członkowie zostali zaproszeni. W razie równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwały 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.
5. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin określający jej szczegółowy tryb działania, który podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
6. Wynagrodzenie dla Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady, w trybie i na zasadach określonych w regulaminie Rady Nadzorczej.
7. Koszty działalności Rady Nadzorczej ponosi Spółka.
8. W przypadku, gdy z jakiegokolwiek przyczyny miejsce w Radzie Nadzorczej zostanie opróżnione przed upływem kadencji, Rada Nadzorcza uprawniona jest do uzupełnienia swojego składu do wymaganej przepisami prawa liczby. W takim wypadku każdy z Członków Rady Nadzorczej uprawniony jest do zgłoszenia po jednym kandydacie do Rady Nadzorczej. Członkiem Rady Nadzorczej zostaje osoba, która uzyskała najwięcej głosów Członków Rady. Głosowanie jest tajne.

#### § 24.

1. Rada Nadzorcza nadzoruje działalność Spółki.
2. Oprócz spraw wskazanych w ustawie, oraz spraw wskazanych w innych postanowieniach Statutu lub w uchwałach Walnego Zgromadzenia, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
  - 1) Zatwierdzanie kierunków rozwoju Spółki i programów jej działania;
  - 2) Ocena rocznego sprawozdania finansowego, oraz rocznego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
  - 3) Wybór biegłego rewidenta badającego roczne sprawozdanie finansowe Spółki;
  - 4) Składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt 1 i pkt 2;
  - 5) Wyrażanie opinii i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu zasad przygotowanych przez Zarząd, a dotyczących podziału zysku, w tym określania kwoty przeznaczonej na wpłaty na poszczególne fundusze, kwoty przeznaczone na dywidendy i terminów wypłaty dywidend, lub zasad pokrycia strat;
  - 6) Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie warunków ich wynagrodzenia i zatrudnienia; zawieranie z członkami Zarządu umów o pracę lub innych umów (kontraktów);
  - 7) Ustalanie jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenie innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu obowiązani są wziąć udział w posiedzeniach Rady i składać stosowne wyjaśnienia, ilekroć Rada lub jej Przewodniczący podejmie taką decyzję.

str. 8



4. Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.

### C) WALNE ZGROMADZENIE

#### § 25.

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje corocznie Zarząd lub Rada Nadzorcza jeżeli Zarząd nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie przewidzianym w Kodeksie Sółek Handlowych.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza.
4. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd lub Rada Nadzorcza, w zależności od tego, który z tych organów zwołuje Walne Zgromadzenie.
5. Rada Nadzorcza oraz Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego w Spółce, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 26.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych, o ile niniejszy Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:
  - a) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
  - b) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem §23 ust. 8.
  - c) Wybór pierwszego Zarządu,
  - d) Dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat,
  - e) Uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej, ustalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
  - f) Zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
  - g) Rozstrzyganie o wszelkich sprawach dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 27.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku takiej osoby którykolwiek z obecnych na Zgromadzeniu Członków Rady Nadzorczej, a w dalszej kolejności Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin lub korzysta z regulaminu poprzedniego Walnego Zgromadzenia.

## **V. GOSPODARKA SPÓŁKI**

### **§ 28.**

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2014r.

### **§ 29.**

1. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na:
  - 1) Kapitał zapasowy,
  - 2) Kapitał rezerwowy,
  - 3) Dywidendę,
  - 4) Inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.
3. Walne Zgromadzenie może ustalić inny niż data odbycia Zwyczajnego Zgromadzenia dzień dywidendy, stosownie do postanowień kodeksu spółek handlowych.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 30.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.



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



**UCHWAŁA NR 4/2017  
ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ  
BVT S.A. Z SIEDZIBĄ W TARNOWIE  
Z DNIA 7 CZERWCA 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 – „Ustawa o Obligacjach”), Zarząd spółki działającej pod firmą BVT spółka akcyjna z siedzibą w Tarnowie, zwanej „Spółką” postanawia:

1. wyemitować do 2.000 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 2.000.000 zł (dwa miliony złotych), oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej 7,8% w skali roku, z odsetkami płatnymi kwartalnie, o terminie wykupu przypadającym 30 miesięcy 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.

Wiceprezes Zarządu  
Jan Laszkiewicz

Prezes Zarządu  
mgr Katarzyna Szuba

**BVT S.A.**  
ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Tarnów  
tel. 14 657 50 71  
NIP 9930653149 REGON 243210870

- 2 -

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

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.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 4/2017 Zarządu BVT spółka akcyjna z siedzibą w Tarnowie z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D

## WARUNKI EMISJI

### 30-miesięcznych odsetkowych obligacji na okaziciela serii D

spółki pod firmą: BVT spółka akcyjna z siedzibą w Tarnowie, adres: ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Tarnów, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000525241, posiadającej stronę internetową: [www.bvtsa.com.pl](http://www.bvtsa.com.pl),

w liczbie nie mniejszej niż 1.000 (słownie: jeden tysiąc) i nie większej niż 2.000 (słownie: dwa tysiące) sztuk, o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej nie niższej niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych) i nie wyższej niż 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony złotych)

sporządzone w Tarnowie w dniu 7 czerwca 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:

<b>Administrator zabezpieczeń</b>	Konieczny, Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych sp.p. z siedzibą w Krakowie, która na podstawie umów z Emitentem zawartych w dniu 7 czerwca 2017 r. będzie: - pełnić funkcję administratora hipoteki, który będzie wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, - pełnić funkcję administratora zastawu, który będzie wykonywać prawa i obowiązki zastawnika rejestrowego na przedmiocie zastawu we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, - wykonywać prawa i obowiązki wierzyciela uprawnionego z oświadczenia Emitenta złożonego na podstawie art. 777 KPC
<b>ASO, Catalyst</b>	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
<b>Dzień (Data) Emisji</b>	Dzień Przydziału, będący również pierwszym dniem pierwszego Okresu Odsetkowego
<b>Dzień Płatności</b>	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

	proceeds obsługi płatności, wypłata świadczenia następuje w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	W odniesieniu do każdego Okresu Odsetkowego dzień określony w tabeli zawartej w punkcie 14 Warunków Emisji
<b>Dzień Przedterminowego Wykupu</b>	Dzień, w którym powinien zostać dokonany przedterminowy wykup na zasadach określonych w punkcie 17.4 Warunków Emisji
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień, w którym Zarząd Emitenta dokona przydziału Obligacji na rzecz Inwestorów
<b>Dzień Roboczy</b>	Dzień od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy
<b>Dzień Spłaty</b>	Dzień wykupu Obligacji przez Emitenta realizującego Opcję Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta
<b>Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń</b>	Dzień, w którym ustalone 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
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	Dzień, w którym powinna nastąpić wypłata świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
<b>Dzień Wykupu</b>	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na 5 stycznia 2020 r.
<b>Emitent, Spółka</b>	BVT spółka akcyjna z siedzibą w Tarnowie
<b>Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji</b>	Wypełniony przez Subskrybenta wzór Oferty Nabycia Obligacji składanej Emitentowi przez Subskrybenta w odpowiedzi na Propozycję Nabycia Obligacji
<b>Inwestor</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej składająca Formularz Przyjęcia Propozycję Nabycia Obligacji
<b>KC</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459, z późn. zm.)
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.)
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1578, z późn. zm.)
<b>Kupon, Odsetki</b>	Odsetki od Obligacji za dany Okres Odsetkowy, obliczane zgodnie z



	punktem 15 Warunków Emisji
<b>Obligacje, Obligacje serii D</b>	Nie mniej niż 1.000 i nie więcej niż 2.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda
<b>Obligatariusz</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uprawniona z Obligacji
<b>Okres Odsetkowy</b>	Okres rozpoczynający się i kończący się w dniach wskazanych w tabeli w punkcie 14 Warunków Emisji
<b>Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza</b>	Prawo Obligatariusza do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 17.3 Warunków Emisji
<b>Opcja Wcześniejszej Splaty na Żądanie Emitenta</b>	Prawo Emitenta do wcześniejszej spłaty Obligacji zgodnie z punktem 17.2 Warunków Emisji
<b>Propozycja Nabycia Obligacji</b>	Składana przez Emitenta propozycja nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach
<b>Regulamin ASO</b>	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.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1636, z późn. zm.)
<b>Ustawa o Zastawie</b>	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2009 r. poz. 67 z późn. zm.)
<b>Warunki Emisji</b>	Niniejsze warunki emisji Obligacji stanowiące załącznik do uchwały nr 4/2017 Zarządu Spółki z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D
<b>Wartość Opcji Wcześniejszej Splaty</b>	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
<b>Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki</b>	Zarząd BVT spółka akcyjna
<b>zł, złoty</b>	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 nicodwołalnie 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 Notariusza Judyty Cwiąkańskiej, ul. Wałowa 1/2, 33-100 Tarnów.

Emitent planuje wprowadzenie Obligacji do obrotu na Catalist.

### **3. Podstawa prawna emisji Obligacji:**

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o Obligacjach oraz uchwała nr 4/2017 Zarządu z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D.

### **4. Oznaczenie Obligacji:**

Obligacje zwykłe na okaziciela serii D.

### **5. Cel emisji:**

Nabywanie przez Spółkę portfeli wierzytelności w celu windykacji na własny rachunek.

### **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:**

2.000 (słownie: dwa tysiące) Obligacji.

2.000.000 zł (słownie: dwa 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:**

5 lipca 2017 r.

### **12. Terminy oferty i zasady przydziału:**

Składanie Propozycji Nabycia Obligacji rozpocznie się dnia 7 czerwca 2017 r. i będzie trwać do dnia 4 lipca 2017 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 4 lipca 2017 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	2017-07-05	2017-10-05	2017-10-05	2017-09-27	92
II	2017-10-05	2018-01-05	2018-01-05	2017-12-27	92
III	2018-01-05	2018-04-05	2018-04-05	2018-03-27	90
IV	2018-04-05	2018-07-05	2018-07-05	2018-06-27	91
V	2018-07-05	2018-10-05	2018-10-05	2018-09-27	92
VI	2018-10-05	2019-01-05	2019-01-05	2018-12-27	92
VII	2019-01-05	2019-04-05	2019-04-05	2019-03-28	90
VIII	2019-04-05	2019-07-05	2019-07-05	2019-06-27	91

IX	2019-07-05	2019-10-05	2019-10-05	2019-09-27	92
X	2019-10-05	2020-01-05	2020-01-05	2019-12-24	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 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 26 czerwca 2017 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 7,8% (siedem i osiem dziesiątych 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:

$$\text{Kupon} = 7,8\% \cdot \frac{\text{rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

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 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 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.

 7 



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 począwszy 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 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.

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 kwartalnego 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) Wartość portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie Obligacji spadnie poniżej progów wskazanych w punkcie 21 Warunków Emisji, a Emitent nie doprowadzi do ustanowienia zastawu na kolejnych wierzytelnościach zgodnie z punktem 21 Warunków Emisji;
- n) Emitent nie przekaze Obligatoriuszowi w terminie 5 Dni Roboczych od złożenia przez Obligatoriusza wniosku informacji o braku wystąpienia żadnej z okoliczności wskazanych w niniejszym punkcie.

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

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w całości, jeśli pisemne oświadczenie Obligatoriusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatoriusza 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 Obligatoriusza.

Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie do 25 Dnia Roboczego od dnia doręczenia Emitentowi oświadczenia Obligatoriusza o realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatoriusza.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatoriusza, 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.

 10 



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 będą:

- hipoteka ustanowiona na wierzytelności przysługującej Emitentowi od Romana Wincentego Kaukiel (Hipoteka), zabezpieczonej hipoteką umowną zwykłą do kwoty 750.929,10 zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych dziesięć groszy) wpisaną na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej o powierzchni 6.100 m<sup>2</sup> położonej w Łodzi przy ulicy Jędrzejowskiej 13 (Nieruchomość), której właścicielem jest Roman Wincenty Kaukiel. Nieruchomość oznaczona jest księgą wieczystą nr LD1M/00188283, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. Wierzytelność wynika z kredytu i wynosi 728 789,16 zł. Emitent jest w trakcie uzyskiwania nakazu zapłaty. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 25 maja 2017 r. wartość Wierzytelności wynosi 728.800 zł (siedemset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych);

- zastaw rejestrowy ustanowiony na zbiorze praw o zmiennym składzie, stanowiącym całość gospodarczą w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 3 Ustawy o zastawie pod postacią wolnych od obciążeń wierzytelności istniejących i przyszłych, stanowiących własność Emitenta, wskazanych w wycenie znajdującej się w załączniku nr 1 do Warunków Emisji. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 22 maja 2017 r. wartość wierzytelności wynosi 1 943 033,59 zł (jeden milion dziewięćset czterdzieści trzy tysiące trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt dziewięć groszy);

- oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego („Oświadczenie o poddaniu się egzekucji”). Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy i obejmie swoim zakresem zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności zobowiązanie do zapłaty Odsetek i należności z tytułu wykupu Obligacji, łącznie z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w wykonaniu przez Emitenta zobowiązań z Obligacji i kosztami związanymi z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z przedmiotów zabezpieczenia, do kwoty stanowiącej równowartość 120% (sto dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji, przy czym Administrator zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadania klauzuli wykonalności do dnia 30 września 2020 r.

Wyceny przedmiotów zabezpieczenia znajdują się w załączniku nr 1 do Warunków Emisji.

Ww. wyceny zostały sporządzone przez Biuro Wycen Majątkowych Rzeczoznawca s.c. inż. Marek Nawalaniec z siedzibą w Krakowie. Rzeczoznawca, który sporządził wyceny przedmiotów zabezpieczenia dysponuje w opinii Emitenta doświadczeniem i kwalifikacjami zapewniającymi rzetelność wyceny przy zachowaniu bezstronności i niezależności.

11

Zastaw rejestrowy zostanie ustanowiony na pierwszym miejscu do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 200% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. Hipotek zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, jednak nie wyższej niż wysokość hipoteki stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności będącej przedmiotem Hipoteki.

Wniosek o ustanowienie zastawu i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostaną złożone w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

Emitent zobowiązuje się, że wpis zastawu do rejestru zastawów zostanie dokonany w terminie 4 miesięcy od Dnia Przydziału, natomiast wpis hipoteki w terminie 5 miesięcy od Dnia Przydziału.

Zastaw rejestrowy i hipoteka będą 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 zastawu albo hipoteki, w tym koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Zaspokojenie zastawnika z przedmiotu zastawu rejestrowego nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub przez przejęcie przez niego na własność przedmiotu zastawu rejestrowego albo w inny sposób wskazany w umowie o ustanowienie zastawu. Podmiotem wyłącznie decydującym o sposobie egzekucji będzie Administrator zabezpieczeń.

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

Emitent będzie zobowiązany do przedkładania Administratorowi zabezpieczeń nie rzadziej niż co 6 miesięcy począwszy od Dnia Przydziału raportów aktualizujących wartość Przedmiotu zabezpieczenia.

Jeśli z aktualizacji wyceny wynikać będzie, że wartość przedmiotu zabezpieczenia liczona jako 75% sumy wartości wyceny wierzytelności stanowiących zabezpieczenie jest niższa niż wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych na dany dzień Obligacji, wówczas Emitent zobowiązany jest do ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci zastawu rejestrowego lub hipoteki na kolejnych wierzytelnościach tak, aby łączna wartość zabezpieczenia obliczonego według formuły wskazanej powyżej stanowiła nie mniej niż 100% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Wartość dodatkowego zabezpieczenia zostanie określona na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia wyceny ponosi Emitent. Wycena ta zostanie przekazana Obligatariuszom zgodnie z punktem 24 Warunków Emisji.

Wniosek o ustanowienie zastawu rejestrowego lub oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostaną złożone w terminie 2 tygodni od dnia sporządzenia zaktualizowanej wyceny, a wpis zastawu do rejestru zastawów nastąpi w terminie 4 miesięcy od dnia sporządzenia zaktualizowanej wyceny lub ustanowienie hipoteki nastąpi w terminie 5 miesięcy od dnia sporządzenia zaktualizowanej wyceny.

## 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 zabezpieczeń.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody dla Administratora Zabezpieczeń na złożenie przez Administratora zabezpieczeń zgody na wykreślenie zastawu rejestrowego zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji, o którym mowa w pkt 21 w innych przypadkach niż wówczas, gdy Emitent wykona wszystkie zobowiązania wynikające z Obligacji,
- 2) wyrażenia zgody dla Administratora Zabezpieczeń na złożenie przez Administratora zabezpieczeń 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,
- 3) akceptacji ceny, po której Administrator zabezpieczeń zbędzie przedmiot zastawu, o którym mowa w pkt 21, w przypadku przejęcia go na własność w trybie określonym w art. 22 Ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.

### **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 kwartalne roku obrotowego poczynwszy od drugiego kwartału roku obrotowego 2017.

**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.

Wiceprezes Zarządu      Prezes Zarządu  
Jan Leszkiewicz      mgr Katarzyna Szuba

**BVT S.A.**  
ul. Słoneczna 2B-30, 33-100 Tarnów  
tel. 14 657 50 71  
NIP 9930653149 REGON 243210870

- 3 -

### 15.5 Definicje i objaśnienia skrótów

<b>Administrator zabezpieczeń</b>	Konieczny, Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych sp.p. z siedzibą w Krakowie, która na podstawie umów z Emitentem zawartych w dniu 7 czerwca 2017 r.: - pełni funkcję administratora hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, - pełni funkcję administratora zastawu, który wykonuje prawa i obowiązki zastawnika rejestrowego na przedmiocie zastawu we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, - wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela uprawnionego z oświadczenia Emitenta złożonego na podstawie art. 777 KPC
<b>ASO, Catalyst</b>	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
<b>Dzień (Data) Emisji</b>	Dzień Przydziału, będący również pierwszym dniem pierwszego Okresu Odsetkowego
<b>Dzień Płatności</b>	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
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	W odniesieniu do każdego Okresu Odsetkowego dzień określony w tabeli zawartej w punkcie 14 Warunków Emisji
<b>Dzień Przedterminowego Wykupu</b>	Dzień, w którym powinien zostać dokonany przedterminowy wykup na zasadach określonych w punkcie 17.4 Warunków Emisji
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień, w którym Zarząd Emitenta dokonał przydziału Obligacji na rzecz Inwestorów, tj. 5 lipca 2017 r.
<b>Dzień Roboczy</b>	Dzień od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy
<b>Dzień Spłaty</b>	Dzień wykupu Obligacji przez Emitenta realizującego Opcję Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta
<b>Dzień Ustalenia Prawa do Świadczeń</b>	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
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	Dzień, w którym powinna nastąpić wypłata świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza



<b>Dzień Wykupu</b>	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na 5 stycznia 2020 r.
<b>Emitent, Spółka</b>	BVT spółka akcyjna z siedzibą w Tarnowie
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1578, z późn. zm.)
<b>Kupon, Odsetki</b>	Odsetki od Obligacji za dany Okres Odsetkowy, obliczane zgodnie z punktem 15 Warunków Emisji
<b>Obligacje, Obligacje serii D</b>	2.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały nr 4/2017 z dnia 7 czerwca 2017 r.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uprawniona z Obligacji
<b>Okres Odsetkowy</b>	Okres rozpoczynający się i kończący się w dniach wskazanych w tabeli w punkcie 14 Warunków Emisji
<b>Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza</b>	Prawo Obligatariusza do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 17.3 Warunków Emisji
<b>Opcja Wcześniejszej Spłaty na Żądanie Emitenta</b>	Prawo Emitenta do wcześniejszej spłaty Obligacji zgodnie z punktem 17.2 Warunków Emisji
<b>Regulamin ASO</b>	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.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1636)
<b>Ustawa o Zastawie</b>	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2009 r. poz. 67 z późn. zm.)

<b>Warunki Emisji</b>	Warunki emisji Obligacji stanowiące załącznik do uchwały nr 4/2017 Zarządu Spółki z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii D
<b>Wartość Opcji Wcześniejszej Spłaty</b>	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
<b>Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki</b>	Zarząd BVT spółka akcyjna
<b>zł, złoty</b>	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej

## 15.6 Kopie umów z administratorem zabezpieczeń

### UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ADMINISTRATORA INNEGO ZABEZPIECZENIA

zawarta w dniu 7 czerwca 2017 roku, w Krakowie pomiędzy:

spółką pod firmą Konieczny Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska z siedzibą w Krakowie, ul. Prądnicka 89, 31-202 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy KRS pod numerem 0000529212, NIP 9452181482, reprezentowaną przez:  
Michała Konieczny - partnera Spółki, uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji,

zwaną dalej **Administratorem**,

a

spółką pod firmą BVT S.A. z siedzibą w Tarnowie, przy ul. Słonecznej 28-30, 33-100 Tarnów, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział XII Gospodarczy KRS pod numerem 0000525241, kapitał zakładowy 1 000 000,00 złotych (opłacony w całości), NIP 9930653149, reprezentowana przez:  
Katarzyna Szuba – Prezes Zarządu,

zwaną dalej **Emitentem**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami**,

#### § 1

##### Definicje

Strony nadają poniższym wyrażeniom, pisany wielką literą, następujące znaczenie:

1. **Obligacje** – obligacje na okaziciela serii D, nie mające formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 złotych każda oraz cenie emisyjnej 1.000 złotych każda, w liczbie nie mniejszej niż 1.000 i nie większej niż 2.000, oprocentowane według stałej stopy procentowej zgodnie z odpowiednimi Warunkami Emisji, wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta,
2. **Obligatariusz** – osoba uprawniona z Obligacji,
3. **Umowa** – niniejsza umowa w sprawie ustanowienia administratora hipoteki i administratora innego zabezpieczenia,
4. **Akt Hipoteki** – oświadczenie Emitenta o ustanowieniu hipoteki na Wierzytelności, którego treść została zaakceptowana przez Administratora.
5. **Okres Zabezpieczenia** – okres rozpoczynający się od chwili przydziału Obligacji i kończący się w dniu, w którym należności Obligatariuszy z Obligacji zostały całkowicie zaspokojone,
6. **Wierzytelność** – wierzytelność hipoteczna z tytułu kredytu zabezpieczona na nieruchomości gruntowej o powierzchni 6.100 m<sup>2</sup> położonej w Łodzi przy ulicy Jędrzejowskiej 13 (, której właścicielem jest Roman Wincenty Kaukiel, objętej księgą wieczystą nr LD1M/00188283/2 w postaci hipoteki umownej w kwocie 750.929,10 zł ujawnionej na rzecz Emitenta na pierwszym miejscu hipotecznym.

7. **Przedmiot Hipotek** – Wierzytelność,
8. **Hipoteka** – hipoteka ustanowiona na Wierzytelności,
9. **Przypadek Naruszenia** – przypadek naruszenia warunków emisji Obligacji, określony w Memorandum i Warunkach Emisji Obligacji, lub wynikający z przepisów prawa,
10. **Podmioty Odpowiedzialne** – inne niż Emitent podmioty odpowiedzialne za zobowiązania z Obligacji, w szczególności poręczyciele, gwaranci i ubezpieczyciele,
11. **Warunki Emisji** – oznaczają określone przez Emitenta warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238),
12. **Memorandum** – dokument będący memorandum informacyjnym lub propozycja nabycia obligacji, na podstawie którego oferowane są Obligacje.
13. **Akt poddania się egzekucji** - oświadczenie Emitenta złożone w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się przez Emitenta egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. w zakresie zobowiązań Emitenta do spłaty zadłużenia z tytułu Obligacji, którego treść została zaakceptowana przez Administratora.

## § 2

### Oświadczenia Emitenta

Emitent oświadcza, że:

- 1) Zarząd Emitenta podejmuje do dnia 7 czerwca 2017 roku uchwałę w sprawie emisji Obligacji.
- 2) Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi: (i) hipoteką na Wierzytelności oraz (ii) oświadczeniem Emitenta złożonym w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się przez Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c. w zakresie zobowiązań Emitenta do spłaty zadłużenia z tytułu Obligacji.

## § 3

### Powołanie Administratora

1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora administratorem Hipoteki i upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z Hipoteki i przepisów prawa.
- 1a. Emitent niniejszym ustanawia Administratora administratorem w zakresie zabezpieczenia Obligacji w postaci Aktu poddania się egzekucji i upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z Aktu poddania się egzekucji i przepisów prawa.
2. Administrator będzie pełnił funkcje administratora Hipoteki i Aktu poddania się egzekucji, a tym samym wykonywał prawa i obowiązki Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.
3. Administrator nie musi uzyskiwać zgody ani opinii Obligatariuszy co do wybranego sposobu działania, a w szczególności zabezpieczenia lub dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. Administrator nie jest również związany jakimikolwiek opiniami lub wnioskami Obligatariuszy związanymi z Hipoteką lub Aktem poddania się egzekucji, a w szczególności sposobem dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczenia.
4. Administrator może działać przez swoich pracowników, przedstawicieli i pełnomocników.
5. Emitent potwierdza uprawnienia Administratora, jako wierzyciela rzeczowego do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z Hipoteki. Emitent potwierdza uprawnienia Administratora, jako wierzyciela do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z Aktu poddania się egzekucji.



6. Działania podjęte przez Administratora mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba, że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.

#### § 4

##### Obowiązki informacyjne

1. Administrator jest zobowiązany do sprawowania swojej funkcji zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, Aktu Hipoteki, Warunków Emisji oraz przepisów prawa. Akt Hipoteki w zakresie Hipoteki oraz Akt poddania egzekucji zostanie przez Emitenta sporządzony w stosownej formie i dostarczony Administratorowi niezwłocznie po przydziale Obligacji.
2. Administrator zobowiązany jest do:
  - a. analizy sytuacji finansowej Emitenta na podstawie informacji przekazywanych przez Emitenta, w szczególności jego zdolności do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji;
  - b. zawiadamiania Obligatariuszy o sytuacji finansowej Emitenta, jeśli w ocenie Administratora zachodzi uzasadniona obawa, że Emitent może nie wykonać zobowiązań wynikających z Obligacji lub może dojść do Przypadków Naruszenia,
  - c. zawiadamiania Obligatariuszy o nie wykonaniu przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji lub zaistnienia Przypadku Naruszenia,
  - d. Zawiadomienia Obligatariuszy o zastosowaniu środków ochrony ich praw oraz o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z Obligacjami.
3. Administrator wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje będzie przekazywał Emitentowi, który zobowiązuje się je publikować w formie raportu bieżącego. Administrator może – wedle własnego uznania i możliwości – przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

#### § 5

##### Ochrona wierzytelności z Obligacji

1. W wypadku uznania przez Administratora, że wykonanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji jest zagrożone, Administrator, działając w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy jest upoważniony do zastosowania wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę prawa Obligatariuszy, a w szczególności do:
  - a. podjęcia działań mających na celu ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń,
  - b. złożenie Emitentowi oświadczenia o zaistnieniu Przypadku Naruszenia i postawieniu w Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności,
  - c. złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń przeciwko Emitentowi lub Podmiotom Odpowiedzialnym,
  - d. wystąpienia z powództwem przeciwko Emitentowi lub Podmiotom Odpowiedzialnym,
  - e. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta,
  - f. Wszczęcie egzekucji wobec Emitenta.
2. Administrator jest w szczególności uprawniony do samodzielnego uznania, że nastąpił Przypadek Naruszenia i złożenie Emitentowi oświadczenia o postawieniu Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności.

§ 6

Dochodzenie zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy

1. Administrator jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczenia w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.
2. Administrator może według własnego uznania i z zastrzeżeniem właściwych przepisów, dochodzić zaspokojenia z zabezpieczeń w drodze egzekucji sądowej lub w inny dopuszczalny prawem sposób.

§ 7

1. Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, będą podzielone przez Administratora na zasadach określonych niniejszą umową, chyba że podlegają one innemu podziałowi w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym.
2. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
  - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z Hipoteki oraz Aktem poddania się egzekucji, w kwocie nie większej niż 5 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji,
  - b. Kategoria druga – wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji,
  - c. Kategoria trzecia – inne należności, koszty i wydatki Administratora wobec Emitenta związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, nie zaspokojone w kategorii pierwszej,
  - d. Kategoria czwarta – odsetki od Obligacji,
  - e. ewentualne inne należności uboczne objęte Hipotekami lub Aktem poddania się egzekucji, oraz niewypłacone wynagrodzenie Administratora.
3. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub Hipoteki lub Aktem poddania się egzekucji jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności w jakikolwiek inny sposób niż wynikający z niniejszej Umowy.
4. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokaja się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
5. Administrator dokona wpłaty kwot uzyskanych z dochodzenia zaspokojenia na rzecz Obligatariuszy.
6. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi w § 7 ust. 1 Umowy pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 14 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.

7. Administrator poinformuje Obligatariuszy o dokonaniu zaspokojenia poszczególnych kategorii podając łączne sumy zaspokojenia każdej z kategorii oraz stopień zaspokojenia każdej z nich. Administrator przekaze te informacje Obligatariuszom i Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności Obligatariuszy.

## § 8

### Zasady odpowiedzialności

1. Administrator nie jest zobowiązany do badania lub sprawdzania, czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta, wynikającego z Obligacji. Nie można domniemywać świadomości Administratora niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji.
2. Administrator odpowiada względem Emitenta oraz względem Obligatariuszy wyłącznie za szkodę spowodowaną umyślnym działaniem lub zaniechaniem Administratora. Odpowiedzialność Administratora jest ograniczona do wartości wynagrodzenia netto otrzymanego na podstawie niniejszej Umowy.
3. W przypadkach, w których niniejsza Umowa, lub jakikolwiek inny dokument związany z Obligacjami przewiduje, że Administrator udzielił lub może udzielić zgody w danym zakresie lub zatwierdził lub może zatwierdzić jakąś czynność, bądź że dokona lub może dokonać jakiegokolwiek Innej czynności faktycznej lub prawnej, wówczas to Administrator będzie uprawniony do udzielenia takiej zgody, zatwierdzenia danej czynności lub dokonania jakiegokolwiek Innej czynności prawnej i faktycznej bez zwracania się do Obligatariuszy lub któregośkolwiek z nich o zgodę lub opinię.
4. Administrator może:
  - a. polegać na zawiadomieniu lub dokumencie który nie budzi w jego opinii zastrzeżeń co do swej autentyczności i prawdziwości, jak również co do faktu, że został podpisany przez upoważnione osoby,
  - b. polegać na oświadczeniu złożonym przez członka zarządu lub pracownika danej osoby w określonym przedmiocie, w zakresie w jakim można zasadnie uznać, że oświadczenie to zostało złożone w przedmiocie spraw które są takiej osobie wiadome lub które może ona zweryfikować,
  - c. zatrudnić, wynagradzać i polegać na poradach doradców prawnych lub innych zawodowych doradców wybranych przez siebie z należytą starannością.
5. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnego Obligatariusza za:
  - a. skuteczność egzekucji prowadzonej wobec Emitenta lub Podmiotów Odpowiedzialnych,
  - b. prawdziwość oświadczeń złożonych przez Emitenta w niniejszej Umowie lub Akcie Hipoteki lub Akcie poddania się egzekucji,
  - c. istnienie i inne wady prawne praw stanowiących Wierzytelność,
  - d. wady prawne Obligacji,
  - e. jakiegokolwiek działania lub zaniechania Emitenta lub Podmiotów Odpowiedzialnych.
6. Emitent odpowiada na zasadach ogólnych wobec Administratora oraz wobec Obligatariuszy za właściwe wykonanie niniejszej Umowy. Emitent w szczególności odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich informacji, danych i dokumentów przedstawionych Administratorowi w wykonaniu obowiązków z niniejszej Umowy i Aktu Hipoteki i Aktu poddania się egzekucji.

7. Emitent odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich informacji i dokumentów przesłanych Administratorowi i ponosi negatywne konsekwencje ich braku doręczenia lub nieprawidłowości i niekompletności także w zakresie rozliczenia między Stronami, jeśli nieprawidłowości w rozliczeniach między Stronami wynikły z braku doręczenia lub nieprawdziwości lub niekompletności informacji i dokumentów.

#### § 9

##### Przestrzeganie przepisów prawa

1. Administrator może powstrzymać się od podejmowania działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osoby trzeciej wobec Administratora oraz może podjąć wszelkie działania, które jego zdaniem są konieczne i pożądane, aby przestrzegać przepisów prawa.
2. Administrator nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji w tym dotyczących Emitenta lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie takich informacji mogłoby, w opinii Administratora, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności, lub spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora, Emitenta lub Obligatariuszy.

#### § 10

##### Wynagrodzenie oraz zmiana Administratora

1. Żadna ze Stron nie może wypowiedzieć niniejszej Umowy, chyba że zaistnieją ważne powody. Emitent nie może wypowiedzieć niniejszej Umowy po wystąpieniu Przypadku Naruszenia, choćby nawet z tego powodu Obligacje nie zostały postawione w stan natychmiastowej wymagalności. Administrator może wypowiedzieć niniejszą Umowę w szczególności w przypadku zalegania przez Emitenta z uiszczeniem wynagrodzenia określonego w § 12 ust. 1 niniejszej Umowy, za okres co najmniej jednego miesiąca.
2. W każdym przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy w inny sposób, Administrator będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed rozwiązaniem niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami §11 niniejszej Umowy. Wszelkie wynagrodzenia oraz zwrot kosztów i wydatków zapłacone Administratorowi do tego czasu nie będą podlegały zwrotowi.
3. Na Emitencie spoczywa obowiązek zawiadomienia Obligatariuszy o wypowiedzeniu niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron oraz o osobie nowego administratora. Administrator nie jest obowiązany do dokonywania zawiadomień opisanych powyżej.
4. W przypadku zmiany administratora, Strony niniejszej Umowy zobowiązują się wykonać wszelkie czynności faktyczne i prawne konieczne do umożliwienia wykonywania przez nowego administratora we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Hipoteki, Aktu poddania się egzekucji i przepisów prawa. Administrator zobowiązuje się wydać nowemu administratorowi wszelkie środki i dokumenty związane z ustanowionymi zabezpieczeniami, udzielić mu niezbędnych informacji oraz współpracować z nim i Emitentem w celu dokonania zmiany administratora w sposób jak najmniej uciążliwy dla Obligatariuszy.

#### § 11

##### Wynagrodzenie



**§ 12**

**Zmiana Umowy**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Administrator nie jest zobowiązany do zawiadamiania Obligatariuszy o zmianie niniejszej Umowy.

**§ 13**

**Zawiadomienia**

1. Wszelkie wezwania, zawiadomienia oraz oświadczenia składane zgodnie z niniejszą Umową lub w związku z nią powinny mieć formę pisemną i mogą być wysłane pocztą przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru lub przesyłką kurierską. Ponadto wezwania, zawiadomienia o oświadczenia powinny być przysyłane pocztą elektroniczną na adres email wskazane w ust. 2. To samo dotyczy wezwań, zawiadomień i oświadczeń składanych w związku z Hipotekami lub Aktem poddania się egzekucji lub Obligacjami.
2. Strony podają poniższe adres do korespondencji:
  - a. Emitent:  
BVT S.A.  
Ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Tarnów  
adres e-mail: sekretariat@bvtsa.com.pl
  - b. Administrator:

Konieczny Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska  
ul. Prądnicka 89/6, 31-202 Kraków  
adres e-mail: kancelaria@kwkr.pl

3. W przypadku zmiany adresu lub danych do korespondencji, Strona zobowiązuje się zawiadomić o tym bezzwłocznie drugą Stronę. Do czasu zawiadomienia o zmianie adresu lub danych korespondencji, zawiadomienia oraz oświadczenia wysłane na dotychczasowe adresy będą skuteczne i uznane za doręczone.

#### § 14

##### Postanowienia końcowe

1. Żadne z postanowień zawartych w niniejszej Umowie, ani w żadnym innym dokumencie związanym z obligacjami lub z Hipoteką lub Aktem poddania się egzekucji nie może być uznane lub interpretowane jako zobowiązanie Administratora do zaspokajania jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Obligacji ze środków innych niż podchodzące od Emitenta lub z zaspokajania z przedmiotów zabezpieczeń.
2. Niniejsza Umowa obowiązuje przez Okres Zabezpieczenia.
3. Gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okazało się nieważne, Strony zobowiązują się zastąpić je nowym postanowieniem, jak najbardziej zgodnym z celem i treścią dotychczasowego postanowienia i całej umowy.
4. W wszelkich sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie, zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa.
5. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej Umowy lub w związku z nią rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla adresu siedziby Administratora.
6. Umowa została sporządzona w pięciu egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron i dwa dla sądu wieczystoksięgowego.

W imieniu Administratora



Michał Konieczny, partner

Konieczny, Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych sp. p.  
ul. Prądnicka 89/6, 31-202 Kraków  
NIP: 9452181482, REGON: 123240424  
e-mail: kancelaria@kwkr.pl, tel.: +48 12 395 71 61

W imieniu Emitenta



mgr Katarzyna Szuba

Katarzyna Szuba, Prezes Zarządu

BVT S.A.  
ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Żarnów  
tel. 14 657 50 71  
NIP 9930653149 REGON 243210870

- 8 -

## UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZASTAWU REJSTROWEGO

zawarta w dniu 7 czerwca 2017 roku, w Krakowie pomiędzy:

spółką pod firmą Konieczny Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska z siedzibą w Krakowie, ul. Prądnicka 89, 31-202 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy KRS pod numerem 0000529212, NIP 9452181482, reprezentowaną przez:

Michała Konieczny - partnera Spółki, uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji,

zwaną dalej **Administratorem Zastawu**,

a

spółką pod firmą BVT S.A. z siedzibą w Tarnowie, przy ul. Słonecznej 28-30, 33-100 Tarnów, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział XII Gospodarczy KRS pod numerem 0000525241, kapitał zakładowy 1 000 000,00 złotych (opłacony w całości), NIP 9930653149, reprezentowana przez:

Katarzyna Szuba – Prezes Zarządu,

zwaną dalej **Emitentem**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami**,

### § 1

#### Definicje

Strony nadają poniższym wyrażeniom, pisanym wielką literą, następujące znaczenie:

1. **Obligacje** – obligacje na okaziciela serii D, nie mające formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 złotych każda oraz cenie emisyjnej 1.000 złotych każda, w liczbie nie mniejszej niż 1.000 i nie większej niż 2.000, oprocentowane według stałej stopy procentowej zgodnie z odpowiednimi Warunkami Emisji, wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta,
2. **Obligatariusz** – osoba uprawniona z Obligacji,
3. **Umowa** – niniejsza umowa w sprawie ustanowienia administratora zastawu rejestrowego,
4. **Umowa Zastawu** – umowa zastawu rejestrowego na Zbiorze Wierzytelności zawarta przez Emitenta z Administratorem Zastawu
5. **Okres Zabezpieczenia** – okres rozpoczynający się od chwili przydziału Obligacji (ale nie wcześniej niż od momentu ustanowienia zastawu Rejestrowego) i kończący się w dniu, w którym należności Obligatariuszy z Obligacji zostały całkowicie zaspokojone,
6. **Zbiór Wierzytelności** – zbiór praw majątkowych stanowiących całość gospodarczą o zmiennym składzie, na który składają się wolne od obciążeń wierzytelności przysługujące Emitentowi, wskazanych w wycenie znajdującej się w załączniku nr 1 do Warunków Emisji, podlegające opisaniu w załączniku do Umowy Zastawu,
7. **Zastawca Zbioru Wierzytelności** – Emitent,
8. **Przedmiot Zastawu** – Zbiór Wierzytelności,

9. **Zastaw Rejestrowy** – zastaw rejestrowy ustanowiony na mocy Umowy Zastawu,
10. **Przypadek Naruszenia** – przypadek naruszenia warunków emisji Obligacji, określony w Memorandum i Warunkach Emisji Obligacji, lub wynikający z przepisów prawa,
11. **Podmioty Odpowiedzialne** – inne niż Emitent podmioty odpowiedzialne za zobowiązania z Obligacji, w szczególności poręczyciele, gwaranci i ubezpieczyciele,
12. **Ustawa o zastawie rejestrowym** – ustawa z dnia 8 grudnia 1996 roku o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 1996 r., nr 149, poz. 703 z późn zm.),
13. **Warunki Emisji** – oznaczają określone przez Emitenta warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238),
14. **Memorandum** – dokument będący memorandum informacyjnym, na podstawie, którego oferowane są Obligacje.

## § 2

### Oświadczenia Emitenta

Emitent oświadcza, że:

- 1) Zarząd Emitenta podejmie do dnia 7 czerwca 2017 roku uchwałę w sprawie emisji Obligacji.
- 2) Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi zastawem rejestrowym na Zbiorze Wierzytelności.

## § 3

### Powołanie Administratora Zastawu

1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zastawu administratorem Zastawu Rejestrowego i upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z Umowy Zastawu i przepisów prawa.
2. Administrator Zastawu będzie pełnił funkcje administratora Zastawu Rejestrowego, a tym samym wykonywał prawa i obowiązki Obligatariuszy uprawnionych do Obligacji.
3. Administrator Zastawu nie musi uzyskiwać zgody ani opinii Obligatariuszy co do wybranego sposobu działania, a w szczególności zabezpieczenia lub dochodzenia zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu. Administrator Zastawu nie jest również związany jakimkolwiek opiniami lub wnioskami Obligatariuszy związanymi z zastawem rejestrowym, a w szczególności sposobem dochodzenia zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu,
4. Administrator Zastawu może działać przez swoich pracowników, przedstawicieli i pełnomocników.
5. Emitent potwierdza uprawnienia Administratora Zastawu, jako wierzyciela rzeczowego do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z Zastawu Rejestrowego.
6. Działania podjęte przez Administratora Zastawu mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba, że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.

## § 4

### Obowiązki Informacyjne

1. Administrator Zastawu jest zobowiązany do sprawowania swojej funkcji zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, Umowy Zastawu, Warunków Emisji oraz przepisów prawa. Umowa Zastawu zostanie zawarta niezwłocznie po przydziale Obligacji.



2. Administrator Zastawu zobowiązany jest do:
  - a. analizy sytuacji finansowej Emitenta na podstawie informacji przekazywanych przez Emitenta, w szczególności jego zdolności do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji;
  - b. zawiadamiania Obligatariuszy o sytuacji finansowej Emitenta, jeśli w ocenie Administratora Zastawu zachodzi uzasadniona obawa, że Emitent może nie wykonać zobowiązań wynikających z Obligacji lub może dojść do Przypadków Naruszenia,
  - c. zawiadamiania Obligatariuszy o nie wykonaniu przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji lub zaistnienia Przypadku Naruszenia,
  - d. Zawiadomienia Obligatariuszy o zastosowaniu środków ochrony ich praw oraz o wszelkich istotnych zdarzeniach związanych z Obligacjami.
3. Administrator Zastawu wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje będzie przekazywał Emitentowi, który zobowiązuje się je publikować w formie raportu bieżącego. Administrator Zastawu może – wedle własnego uznania i możliwości – przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

#### § 5

##### Ochrona wierzytelności z Obligacji

1. W wypadku uznania przez Administratora Zastawu, że wykonanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji jest zagrożone, Administrator Zastawu, działając w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy jest upoważniony do zastosowania wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę prawa Obligatariuszy, a w szczególności do:
  - a. podjęcia działań mających na celu ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń,
  - b. złożenie Emitentowi oświadczenia o zaistnieniu Przypadku Naruszenia i postawieniu w Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności,
  - c. złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń przeciwko Emitentowi lub Podmiotom Odpowiedzialnym,
  - d. wystąpienia z powództwem przeciwko Emitentowi lub Podmiotom Odpowiedzialnym,
  - e. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta,
  - f. Wszczęcie egzekucji wobec Emitenta.
2. Administrator Zastawu jest w szczególności uprawniony do samodzielnego uznania, że nastąpił Przypadek Naruszenia i złożenia Emitentowi oświadczenia o postawieniu Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności.

#### § 6

##### Dochodzenie zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy

1. Administrator Zastawu jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu i w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.
2. Administrator Zastawu może według własnego uznania i z zastrzeżeniem właściwych przepisów, dochodzić zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu w drodze egzekucji sądowej lub w inny sposób określony w Umowie Zastawu.

§ 7

1. Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora Zastawu w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu, w wyniku jego zbycia lub w jakikolwiek inny sposób, będą podzielone przez Administratora Zastawu na zasadach określonych niniejszą umową.
2. Administrator Zastawu zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
  - a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora Zastawu związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z Zastawu Rejestrowego, w kwocie nie większej niż 5 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji,
  - b. Kategoria druga – wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji,
  - c. Kategoria trzecia – inne należności, koszty i wydatki Administratora Zastawu wobec Emitenta związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz uzyskaniem zaspokojenia z Zastawu Rejestrowego, nie zaspokojone w kategorii pierwszej,
  - d. Kategoria czwarta – odsetki od Obligacji,
  - e. ewentualne inne należności uboczne objęte Zastawem Rejestrowym, oraz niewypłacone wynagrodzenie Administratora Zastawu.
3. Administrator Zastawu zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator Zastawu nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub Umowy Zastawu jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. Administrator Zastawu nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności w jakikolwiek inny sposób niż wynikający z niniejszej Umowy lub Umowy Zastawu.
4. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokaja się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
5. Administrator Zastawu dokona wpłaty kwot uzyskanych z dochodzenia zaspokojenia Przedmiotu Zastawu na rzecz Obligatariuszy.
6. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi w § 7 ust. 1 Umowy pozostaną wolne środki, to Administrator Zastawu zwróci je Zastawcy Zbioru Wierzytelności w terminie 14 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
7. Administrator Zastawu poinformuje Obligatariuszy o dokonaniu zaspokojenia poszczególnych kategorii podając łączne sumy zaspokojenia każdej z kategorii oraz stopień zaspokojenia każdej z nich. Administrator Zastawu prześle te informacje Obligatariuszom i Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności Obligatariuszy.

§ 8

Zasady odpowiedzialności

1. Administrator Zastawu nie jest zobowiązany do badania lub sprawdzania, czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta, wynikającego

- z Obligacji. Nie można domniemywać świadomości Administratora Zastawu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji.
2. Administrator Zastawu odpowiada względem Emitenta oraz względem Obligatariuszy wyłącznie za szkodę spowodowaną umyślnym działaniem lub zaniechaniem Administratora Zastawu. Odpowiedzialność Administratora Zastawu jest ograniczona do wartości wynagrodzenia netto otrzymanego na podstawie niniejszej Umowy.
  3. W przypadkach, w których niniejsza Umowa, Umowa Zastawu lub jakiegokolwiek inny dokument związany z Obligacjami przewiduje, że Administrator Zastawu udzieli lub może udzielić zgody w danym zakresie lub zatwierdzi lub może zatwierdzić jakąś czynność, bądź że dokona lub może dokonać jakiegokolwiek Innej czynności faktycznej lub prawnej, wówczas to Administrator Zastawu będzie uprawniony do udzielenia takiej zgody, zatwierdzenia danej czynności lub dokonania jakiegokolwiek Innej czynności prawnej i faktycznej bez zwracania się do Obligatariuszy lub któregośkolwiek z nich o zgodę lub opinię.
  4. Administrator Zastawu może:
    - a. polegać na zawiadomieniu lub dokumencie który nie budzi w jego opinii zastrzeżeń co do swej autentyczności i prawdziwości, jak również co do faktu, że został podpisany przez upoważnione osoby,
    - b. polegać na oświadczeniu złożonym przez członka zarządu lub pracownika danej osoby w określonym przedmiocie, w zakresie w jakim można zasadnie uznać, że oświadczenie to zostało złożone w przedmiocie spraw które są takiej osobie wiadome lub które może ona zweryfikować,
    - c. zatrudnić, wynagradzać i polegać na poradach doradców prawnych lub Innych zawodowych doradców wybranych przez siebie z należytą starannością.
  5. Administrator Zastawu nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnego Obligatariusza za:
    - a. skuteczność egzekucji prowadzonej wobec Emitenta lub Podmiotów Odpowiedzialnych,
    - b. prawdziwość oświadczeń złożonych przez Emitenta w niniejszej Umowie lub Umowie Zastawu,
    - c. Istnienie i inne wady prawne praw wchodzących w skład Zbioru Wierzytelności,
    - d. wady prawne Obligacji,
    - e. jakiegokolwiek działania lub zaniechania Emitenta lub Podmiotów Odpowiedzialnych.
  6. Emitent odpowiada na zasadach ogólnych wobec Administratora Zastawu oraz wobec Obligatariuszy za właściwe wykonanie niniejszej Umowy. Emitent w szczególności odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich Informacji, danych i dokumentów przedstawionych Administratorowi Zastawu w wykonaniu obowiązków z niniejszej Umowy i Umowy Zastawu.
  7. Emitent odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich informacji i dokumentów przesłanych Administratorowi Zastawu i ponosi negatywne konsekwencje ich braku doręczenia lub nieprawidłowości i niekompletności także w zakresie rozliczenia między Stronami, jeśli nieprawidłowości w rozliczeniach między Stronami wynikły z braku doręczenia lub nieprawidłowości lub niekompletności informacji i dokumentów.

## § 9

### Przestrzeganie przepisów prawa

1. Administrator Zastawu może powstrzymać się od podejmowania działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osoby trzeciej wobec Administratora Zastawu oraz może podjąć wszelkie działania, które jego zdaniem są konieczne i pożądane, aby przestrzegać przepisów prawa.
2. Administrator Zastawu nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji w tym dotyczących Emitenta lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie takich informacji mogłoby, w opinii Administratora Zastawu, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności, lub spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora Zastawu, Emitenta lub Obligatariuszy.

#### § 10

##### Wynagrodzenie oraz zmiana Administratora Zastawu

1. Żadna ze Stron nie może wypowiedzieć niniejszej Umowy, chyba że zaistnieją ważne powody. Emitent nie może wypowiedzieć niniejszej Umowy po wystąpieniu Przypadku naruszenia, choćby nawet z tego powodu Obligacje nie zostały postawione w stan natychmiastowej wymagalności. Administrator Zastawu może wypowiedzieć niniejszą Umowę w szczególności w przypadku zalegania przez Emitenta z uiszczeniem wynagrodzenia określonego w § 12 ust. 1 niniejszej Umowy, za okres co najmniej jednego miesiąca.
2. W każdym przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy w inny sposób, Administrator Zastawu będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed rozwiązaniem niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami §11 niniejszej Umowy. Wszelkie wynagrodzenia oraz zwrot kosztów i wydatków zapłacone Administratorowi Zastawu do tego czasu nie będą podlegały zwrotowi.
3. Na Emitencie spoczywa obowiązek zawiadomienia Obligatariuszy o wypowiedzeniu niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron oraz o osobie nowego administratora zastawu. Administrator Zastawu nie jest obowiązany do dokonywania zawiadomień opisanych powyżej.
4. W przypadku zmiany administratora zastawu, Strony niniejszej Umowy zobowiązują się wykonać wszelkie czynności faktyczne i prawne konieczne do umożliwienia wykonywania przez nowego administratora zastawu we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków zastawnika wynikających z Umowy Zastawu i przepisów prawa. Administrator Zastawu zobowiązuje się wydać nowemu administratorowi zastawu wszelkie środki i dokumenty związane z ustanowionymi zabezpieczeniami, udzielić mu niezbędnych informacji oraz współpracować z nim i Emitentem w celu dokonania zmiany administratora zastawu w sposób jak najmniej uciążliwy dla Obligatariuszy.

#### § 11

##### Wynagrodzenie

o z a n o t a c j a

**§ 12**

**Zmiana Umowy**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Administrator Zastawu nie jest zobowiązany do zawiadamiania Obligatariuszy o zmianie niniejszej Umowy.

**§ 13**

**Zawiadomienia**

1. Wszelkie wezwania, zawiadomienia oraz oświadczenia składane zgodnie z niniejszą Umową lub w związku z nią powinny mieć formę pisemną i mogą być wysłane pocztą przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru lub przesyłką kurierską. Ponadto wezwania, zawiadomienia o oświadczenia powinny być przysyłane pocztą elektroniczną na adres email wskazane w ust. 2. To samo dotyczy wezwań, zawiadomień i oświadczeń składanych w związku z Umową Zastawu lub innym dokumentem związanym z Zastawem Rejestrowym lub Obligacjami.
2. Strony podają poniższe adresy do korespondencji:
  - a. Emitent:  
BVT S.A.  
Ul. Słoneczna 28-30, 33-100 Tarnów  
adres e-mail: sekretariat@bvtsa.com.pl
  - b. Administrator Zastawu:  
Konieczny Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska  
ul. Prądnicka 89/6, 31-202 Kraków  
adres e-mail: kancelaria@kwkr.pl
3. W przypadku zmiany adresu lub danych do korespondencji, Strona zobowiązuje się zawiadomić o tym bezzwłocznie drugą Stronę. Do czasu zawiadomienia o zmianie adresu lub



danych korespondencji, zawiadomienia oraz oświadczenia wysłane na dotychczasowe adresy będą skuteczne i uznane za doręczone.

§ 14

Postanowienia końcowe


1. Żadne z postanowień zawartych w niniejszej Umowie, ani w żadnym innym dokumencie związanym z obligacjami lub z Zastawem Rejestrowym nie może być uznane lub interpretowane jako zobowiązanie Administratora Zastawu do zaspokajania jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Obligacji ze środków innych niż podchodzące od Emitenta lub z zaspokajania z Przedmiotu Zastawu.
2. Niniejsza Umowa obowiązuje przez Okres Zabezpieczenia.
3. Gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy okazało się nieważne, Strony zobowiązują się zastąpić je nowym postanowieniem, jak najbardziej zgodnym z celem i treścią dotychczasowego postanowienia i całej umowy.
4. W wszelkich sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie, zastosowanie znajdują właściwe przepisy Ustawy o Zastawie Rejestrowym i przepisy kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej Umowy lub w związku z nią rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Administratora Zastawu.
6. Umowa została sporządzona w pięciu egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron i jeden dla sądu rejestrowego.

W imieniu Administratora Zastawu

W imieniu Emitenta

  
Michał Konieczny, partner

Konieczny, Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych sp. p.  
ul. Prądnicka 89/6, 31-202 Kraków  
NIP: 9452181482, REGON: 123240424  
e-mail: kancelaria@kwkr.pl, tel.: +48 12 395 71 61

Prezes Zarządu  
  
mgr Katarzyna Szuba

Katarzyna Szuba, Prezes Zarządu

BVT S.A.  
ul. Słoneczna 26-30, 33-100 Tarnów  
tel. 14 657 50 71  
NIP 9930653149 REGON 243210870

- 8 -

## 15.7 Kopia oświadczenia o poddaniu się egzekucji

NOTARIUSZ  
33-100 Tarnów, ul. Wałowa 1/2  
tel. 14 666 02 30, fax 14 666 01 56 88  
NIP: 6842552536, REGON 123088287

REPERTORIUM A NR 2945/2017

WYPIS

### AKT NOTARIALNY

Dnia szóstego lipca roku dwa tysiące siedemnastego (06-07-2017) w Kancelarii Notarialnej w Tarnowie, przy ulicy Wałowej nr 1/2 (jeden przez dwa) **przed notariuszem Judytą Cwiakalską**, stawili się: -----

1. **Katarzyna Małgorzata Szuba**, córka Waldemara i Małgorzaty, jak oświadczyła zamieszkała pod adresem: -----  
-----, używająca jedynie imienia Katarzyna, -----  
Pesel: -----
2. **Jan Leszkiewicz**, syn Franciszka i Marii, zamieszkały pod adresem: -----  
-----  
Pesel: -----

**ad 1) i ad 2) działający w imieniu Spółki pod firmą: BVT Spółka Akcyjna z siedzibą w Tarnowie**, pod adresem: 33-100 Tarnów, ulica Słoneczna nr 28-30, posiadającej numer identyfikacyjny (REGON) 243210870 oraz numer identyfikacji podatkowej (NIP) 9930653149, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000525241 („Spółka” lub „Emitent”), jako ad 1) Prezes Zarządu i ad 2) Wiceprezes Zarządu, uprawnieni do reprezentacji Spółki, co wynika z okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej 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.) ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości [www.ms.gov.pl](http://www.ms.gov.pl) dnia 5 lipca 2017 roku.-----

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych numerów: ad 1) ATP 493815 ważnego do dnia 13 kwietnia 2021 roku i ad 2) ANM 009772 ważnego do dnia 6 grudnia 2017 roku.-----

## OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. Stawający, działający w imieniu Spółki pod firmą: BVT Spółka Akcyjna z siedzibą w Tarnowie, oświadczają, że: -----

- 1) Emitent na podstawie Uchwały nr 4/2017 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii D wyemitował 2.000 (dwa tysiące) nie mających formy dokumentu, o stałym oprocentowaniu, obligacji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 2.000.000,00 zł (dwa miliony złotych), zwanych dalej „Obligacjami”, -----
- 2) szczegółowe warunki, na których emitowane są Obligacje, zwane dalej „Warunkami Emisji Obligacji”, określa dokument warunki emisji obligacji, stanowiący załącznik do Uchwały nr 4/2017 Zarządu Emitenta z dnia 7 czerwca 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii D Propozycja Nabycia Obligacji, ----
- 3) Obligacje zostaną wykupione w dniu 5 stycznia 2020 roku („Dzień Wykupu”) za zapłatą kwoty pieniężnej równej wartości nominalnej Obligacji, -----
- 4) Obligatariusz Obligacji („Obligatariusz”) jest uprawniony do wezwania Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących sytuacji: -----
  - a) Emitent opóźni się w spełnieniu wymagalnych świadczeń z tytułu Obligacji;
  - b) Emitent opóźni się w spełnieniu wymagalnych świadczeń z tytułu jakiegokolwiek innej serii wyemitowanych przez siebie obligacji o co najmniej 5 (pięć) 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 zł (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 (sześćdziesięciu) 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 zł (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 Obligacji; -----
- k) Emitent nie udostępni rocznego albo kwartalnego sprawozdania finansowego zgodnie z punktem 24 Warunków Emisji Obligacji; -----
- l) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości przekraczającej 30% (trzydzieści procent) zysku netto wykazanego w zbadanym sprawozdaniu finansowym; -----
- m) wartość portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie Obligacji spadnie poniżej progów wskazanych w punkcie 21 Warunków Emisji Obligacji, a Emitent nie doprowadzi do ustanowienia zastawu na kolejnych wierzytelnościach zgodnie z punktem 21 Warunków Emisji Obligacji; -----
- n) Emitent nie przekaże Obligatariuszowi w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od złożenia przez Obligatariusza wniosku informacji o braku wystąpienia żadnej z okoliczności wskazanych w niniejszym punkcie, -----
- 5) posiadaczom Obligacji będzie wypłacony Kupon, w terminach wskazanych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, według stałej rocznej stopy procentowej w wysokości 7,8% w stosunku rocznym, z wyjątkiem zerowego okresu odsetkowego i z zastrzeżeniem pkt. 17.1 Warunków Emisji Obligacji; W zerowym okresie odsetkowym oprocentowanie Obligacji wynosi 3% 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 w przy obliczaniu liczby dni nie uwzględnia się pierwszego dnia danego Okresu Odsetkowego i przy założeniu 365 dni w roku, -----
- 6) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy, z tytułu emisji Obligacji będzie: -----
- hipoteka ustanowiona na wierzytelności przysługującej Emitentowi od Romana Wincentego Kaukiela (Hipoteka), zabezpieczonej hipoteką umowną do kwoty 750.929,10 zł (siedemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych i dziesięć groszy), wpisaną na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej o powierzchni 6.100,00 m<sup>2</sup> (sześć tysięcy sto metrów kwadratowych) położonej w Łodzi przy ulicy Jędrzejowskiej 13 (Nieruchomość), której właścicielem jest Roman Wincenty Kaukiel; Nieruchomość oznaczona jest księgą wieczystą nr LD1M/00188283/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi; Wierzytelność wynika z kredytu i wynosi 728.789,16 zł (siedemset dwadzieścia osiem tysięcy siedemset osiemdziesiąt dziewięć złotych i szesnaście groszy). Emitent jest w

trakcie uzyskiwania nakazu zapłaty; Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 25 maja 2017 roku wartość wierzytelności wynosi 728.800,00 zł (siedemset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych), -----

- zastaw rejestrowy ustanowiony na zbiorze praw o zmiennym składzie, stanowiącym całość gospodarczą w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 3 Ustawy o zastawie pod postacią wolnych od obciążeń wierzytelności istniejących i przyszłych, stanowiących własność Emitenta, wskazanych w wycenie znajdującej się w załączniku nr 1 do Warunków Emisji Obligacji. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy z dnia 22 maja 2017 roku wartość wierzytelności wynosi 1.943.033,59 zł (jeden milion dziewięćset czterdzieści trzy tysiące trzydzieści trzy złote i pięćdziesiąt dziewięć groszy), -----
  - oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego („Oświadczenie o poddaniu się egzekucji”); Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy i obejmie swoim zakresem zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności zobowiązanie do zapłaty Odsetek i należności z tytułu wykupu Obligacji, łącznie z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w wykonaniu przez Emitenta zobowiązań z Obligacji i kosztami związanymi z zaspokojeniem się przez Obligatariuszy z przedmiotów zabezpieczenia, do kwoty stanowiącej równowartość 120% (sto dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i przydzielonych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 30 września 2020 roku, -----
- 7) na podstawie umów z 7 czerwca 2017 roku Administratorem Zabezpieczeń jest Konieczny, Wierzbicki Kancelaria Radców Prawnych sp. p. z siedzibą w Krakowie. -----

**§ 2.** Katarzyna Szuba i Jan Leszkiewicz działający w imieniu Emitenta, oświadczają, że: -----

- 1) na mocy art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, Emitent poddaje się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń działającego na rachunek Obligatariuszy egzekucji wprost z niniejszego aktu, co do zapłaty wszelkich wymagalnych świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, w tym w szczególności wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu Obligacji, zapłaty oprocentowania Obligacji, łącznie z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie w wykonaniu przez Emitenta zobowiązań z Obligacji oraz zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności z tytułu Obligacji, z całego majątku Emitenta, do maksymalnej łącznej kwoty 2.400.000,00 zł (dwa miliony czterysta tysięcy złotych), -----
- 2) w przypadku braku spłaty jakichkolwiek płatności z tytułu Obligacji przez Emitenta w terminie jej wymagalności, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony na podstawie niniejszego aktu do wystąpienia do sądu powszechnego o nadanie takiemu aktowi klauzuli wykonalności i prowadzenie



na jego podstawie przeciwko Emitentowi egzekucji o całość lub część roszczenia wynikającego z Obligacji, -----

- 3) na podstawie niniejszego aktu, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 września 2020 roku. -----

**§ 3.** Katarzyna Szuba i Jan Leszkiewicz działający w imieniu Emitenta oświadczają, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku objętego treścią niniejszego tytułu egzekucyjnego jest upływ piątego dnia od doręczenia Emitentowi przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1529), zawierającej oświadczenie Administratora Zabezpieczeń, wzywające Emitenta do wykonania obowiązku zapłaty wskazanej w tym oświadczeniu należnej i wymagalnej sumy pieniężnej. -----

**§ 4.** Wypisy tego aktu wydawać można Administratorowi Zabezpieczeń oraz każdemu z Obligatoriuszy w dowolnej liczbie. -----

**§ 5.** Niniejszy akt notarialny może stanowić podstawę do wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności. -----

**§ 6.** Katarzyna Szuba i Jan Leszkiewicz działający w imieniu Spółki oświadczają, że Spółka istnieje, nie utraciła podmiotowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, nie zostało wszczęte w stosunku do Spółki postępowanie układowe i naprawcze, a wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym tej spółki nie uległy zmianie, nie zostali odwołani z pełnionych przez siebie funkcji i nadal są uprawnieni do reprezentacji Spółki. -----

**§ 7.** Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent. -----

**§ 8.** Notariusz poinformował Stawających o odpowiednich przepisach kodeksu postępowania cywilnego dotyczących wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 5). -----

**§ 9.** Pobrano: -----

a. należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie §§ 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. nr 148, poz. 1564 ze zm.) w kwocie: -----

b. podatek od towarów i usług na podstawie art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jednolity: Dz.U. 2011 nr 177, poz. 1054 ze zm.) w stawce 23% w kwocie: -----

Łącznie pobrano -----.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Na oryginale własnoręczne podpisy  
stawających i notariusza

**KANCELARIA NOTARIALNA, JUDYTA ĆWIAKAŁSKA NOTARIUSZ**  
**33-100 TARNÓW, ULICA WAŁOWA 1/2**  
tel. (14) 666 02 30, e-mail: [j.cwiakalska@notariusz.tarnow.pl](mailto:j.cwiakalska@notariusz.tarnow.pl)

Repertorium A nr 2949/2017.-----  
Wypis ten wydano Spółce. -----  
Pobrano tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej na  
podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004  
roku (Dz. U. nr 148, poz. 1564) kwotę [REDAKTED], oraz podatek od towarów i  
usług na podstawie art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz.U.2016.710  
z dnia 25 maja 2016 roku) w stawce 23% w kwocie [REDAKTED].-----  
Łącznie pobrano [REDAKTED].-----  
Tarnów, dnia szóstego lipca roku dwa tysiące siedemnastego (06-07-2017). ---



Judyta Ćwikańska  
Notariusz

***15.8 Wyceny wierzytelności będących przedmiotem zabezpieczenia  
dłużnych instrumentów finansowych***

# OPINIA

DOTYCZĄCA

WYCENY WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI

ZABEZPIECZONEJ HIPOTECZNIE NA NIERUCHOMOŚCI

POŁOŻONEJ

w Łodzi, przy ulicy Jędrzejowskiej 13

**WARTOŚĆ WIERZYTELNOŚCI WYNOSI: 728 800 zł**



Kraków, dnia 25 maja 2017 r.

Autor operatu:

INŻ. MAREK NAWALANIEC



BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

**RZECZOZNAWCA**

**INŻ. MAREK NAWALANIEC**

KRAKÓW, AL. PLK. BELINY PRAŻMOWSKIEGO 54/4

tel.: 601 42 67 68

tel.: (012) 633-40-94

fax: (012) 634-58-62

---

## Spis treści

---

1. PRZEDMIOT OPINII.....	2
2. ZAKRES OPINII.....	2
3. CEL OPINII.....	2
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII .....	2
5. DATY ISTOTNE DLA OPINII.....	3
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	4
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI .....	12
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	13
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	16
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W ŁODZI, OBR. G-30, PRZY ULICY JĘDRZEJOWSKIEJ 13.....	17
11. WYNIK KOŃCOWY OPINII.....	25
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	26
13. ZAŁĄCZNIKI .....	27



## 1. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem niniejszej opinii jest wycena wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości położonej w Łodzi, obr. G-30, przy ulicy Jędrzejowskiej 13, składającej się z zabudowanej działki oznaczonej nr ewidencyjnym 574/4. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta o Nr LD1M/00188283/2.

*Umowa sprzedaży wierzytelności z dnia 21.03.2017 r. Dłużnik: Roman Kaukiel.*

*Wartość wierzytelności zabezpieczona jest hipoteką umowną na miejscu 1 do kwoty 750 929,10 zł i weksel in blanco.*

*W związku z ustanowieniem zabezpieczenia wierzytelności, dla oszacowania jej wartości należy oszacować wartość nieruchomości stanowiącej jej zabezpieczenie.*

## 2. ZAKRES OPINII

Zakresem wyceny objęto: prawo własności działki ozn. nr ew. 574/4 wraz z posadowionym na niej budynkiem hali produkcyjno-biurowej i pozostałymi składnikami zagospodarowania terenu.

*Z uwagi na brak dostępu do nieruchomości wartość określono w oparciu o oględziny zewnętrzne oraz dostępne dokumenty w tym zdjęcia wnętrza budynku dostarczone przez zleceniodawcę.*

## 3. CEL OPINII

Cel: dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

## 4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII

### 4. 1. PODSTAWA FORMALNA

- ◊ Zlecenie na opracowanie opinii wydane przez BVT S.A. z Tarnowa, w maju 2017 r.

### 4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- ◊ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny jednolity (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późniejszymi zmianami);

- ◊ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ◊ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 27, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

#### 4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ◊ protokół badania Księgi Wieczystej;
- ◊ Decyzja Pozwolenia na budowę Nr UA-II.244.2011 z dnia 24. 5.2011 r.;
- ◊ wypis z rejestru gruntów i mapa;
- ◊ mapa zagospodarowania terenu;
- ◊ informacja o stanie zawansowania robót;
- ◊ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
- ◊ oględziny dokonane w miejscu lokalizacji nieruchomości – Łódź, ulica Jędrzejowska 13, w dniu 16 maja 2017 r.;
- ◊ monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży, informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości;
- ◊ literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości;
- ◊ informacje dotyczące rynku lokalnego zawarte na stronach internetowych;
- ◊ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, uchwalone przez Radę Krajową Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w Warszawie;
- ◊ inne dokumenty, posiadające moc prawną w chwili wydania niniejszego opinii szacunkowej.

#### 5. DATY ISTOTNE DLA OPINII

◊ data sporządzenia opinii	25 maja 2017 r.
◊ data, na którą określono wartość przedmiotu opinii	25 maja 2017 r.
◊ data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu opinii	
◊ stan praw	23 maja 2017 r.
◊ stan techniczno użytkowy	16 maja 2017 r.
◊ data dokonania oględzin nieruchomości*	16 maja 2017 r.

\* Z uwagi na brak dostępu do nieruchomości, dokonano jedynie oględzin zewnętrznych.



## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta o Nr **LD1M/00188283/2**.

*(Księga Wieczysta badana dnia 23 maja 2017 r. zawiera następujące wpisy:*

#### DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

**Działki ewidencyjne**

Numer działki:	574/4
Położenie (woj., powiat, gmina, miejscowość):	łódzkie, M. Łódź, Łódź M., Łódź
Ulica:	Jędrzejowska nr 13
Sposób korzystania:	R – grunty orne
Obszar całej nieruchomości:	6 100 m <sup>2</sup>

#### DZIAŁ I SPIS PRAW

Brak wpisu.

#### DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Numer udziału w prawie/ wielkość udziału: 4 1/1/  
Roman Wincenty Kaukiel

#### DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w celu wyegzekwowania należności na rzecz wierzyciela - POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE w sprawie KM 32608/13.

Numer wpisu: 2  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁODZI, w sprawie KM 17694/14

Numer wpisu: 3  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - PKO BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI BIURO W ŁODZI, w sprawie KM 17599/14

Numer wpisu: 4  
 Rodzaj wpisu: inny wpis  
 Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel – ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, II ODDZIAŁ W ŁODZI, INSPEKTORAT W ŁODZI, w sprawie KM 22712/14.

Numer wpisu: 5  
 Rodzaj wpisu: inny wpis  
 Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE, w sprawie KM 2169/15.

Numer wpisu: 6  
 Rodzaj wpisu: inny wpis  
 Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - BOŻENA SADOWSKA, w sprawie KM 12465/15.

Numer wpisu: 7  
 Rodzaj wpisu: inny wpis  
 Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU, w sprawie KM 1805/15.

Numer wpisu: 8  
 Rodzaj wpisu: inny wpis  
 Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-GÓRNA, w sprawie KM 36644/15.

Numer wpisu: 9  
 Rodzaj wpisu: inny wpis  
 Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - MAREK SITKA, w sprawie KM 78402/15.

#### DZIAŁ IV HIPOTEKI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1M / 16584 / 17 / 1 - 2017-04-19, 11:10:49 - zmiana hipoteki

Numer hipoteki: 1  
 Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna  
 Suma (słownie), waluta: 750 929,10 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć 10/100) zł  
 Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, umowa kredytowa nr 11 1020 3378 0000 1496 0055 0640 z dnia 07-03-2011  
 Rodzaj zmiany: w polu 4.4.4 ujawniono zmianę wierzyciela  
 Wierzyciel hipoteczny: BVT Spółka akcyjna z siedzibą w Tarnowie

Numer hipoteki: 3  
 Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa  
 Suma (słownie), waluta: 31 164,08 (trzydzieści jeden tysięcy sto sześćdziesiąt cztery 08/100) zł  
 Wierzytelność i stosunek prawny: należności objęte decyzją  
 Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi



Numer hipoteki 4  
 Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa  
 Suma (słownie), waluta: 23 020,68 (dwadzieścia trzy tysiące dwadzieścia 68/100) zł  
 Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym  
 Wierzyciel hipoteczny: Marek Sitek

Numer hipoteki 5  
 Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa  
 Suma (słownie), waluta: 81 395,15 (osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć 15/100) zł  
 Wierzytelność i stosunek prawny: należności objęte tytułem wykonawczym  
 Wierzyciel hipoteczny: Open Finanse Wierzytelności Detalicznych Niestandaryzowany  
 Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie



## 6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### LOKALIZACJA

**Łódź** - miasto wojewódzkie w środkowej Polsce, położone na Wysoczyźnie Łódzkiej, na dział wodnym I rzędu Wisły i Odry. Drugie pod względem liczby ludności miasto w Polsce i czwarte pod względem powierzchni (294.4 km). Największe polskie miasto położone w całości po zachodniej stronie Wisły.

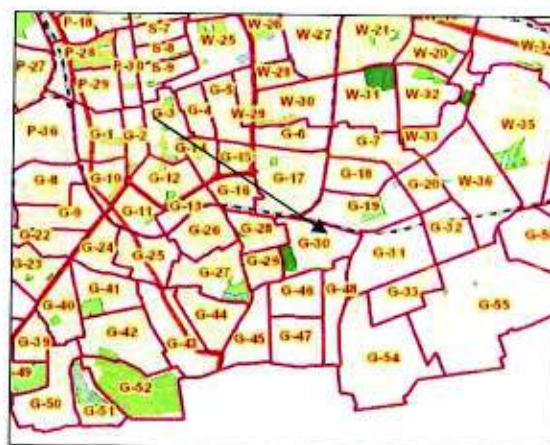
Łódź graniczy z miastami: Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki, Zgierz, Pabianice oraz z gminami: Aleksandrów Łódzki, Andrespol, Brójce, Nowosolna, Pabianice, Rzgów, Stryków, Zgierz.



**Łódź** – to ważny ośrodek akademicki - 6 uczelni państwowych oraz kilkanaście prywatnych, a także kulturalny. 6 km od centrum Łodzi znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Władysława Reymonta.

Łódzka gospodarka słynie przede wszystkim z przemysłu włókienniczego - ta gałąź gospodarcza stanowi bezsprzecznie potęgę miasta. Mimo wysoko postawionej gospodarki, nie można pominąć także faktu, że Łódź to także bez wątpienia bardzo ważny ośrodek kulturalny. Miasto to słynie z organizacji wielu kulturalnych imprez, które takich dzień sztuki jak teatr, muzyka, literatura, plastyka czy film. Każdego roku przez Łódź przewijają się całe mnóstwo młodych, artystycznie uzdolnionych ludzi, którzy dzięki organizowanym w tym mieście przeglądów, konkursów i imprez, mają szansę na pokazanie swojej twórczości i zaistnienie.

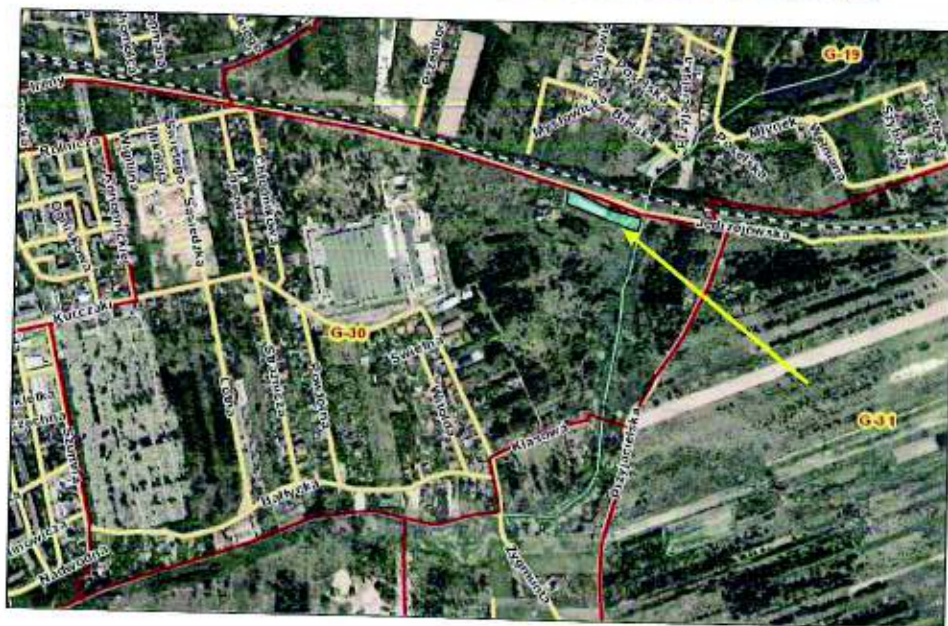
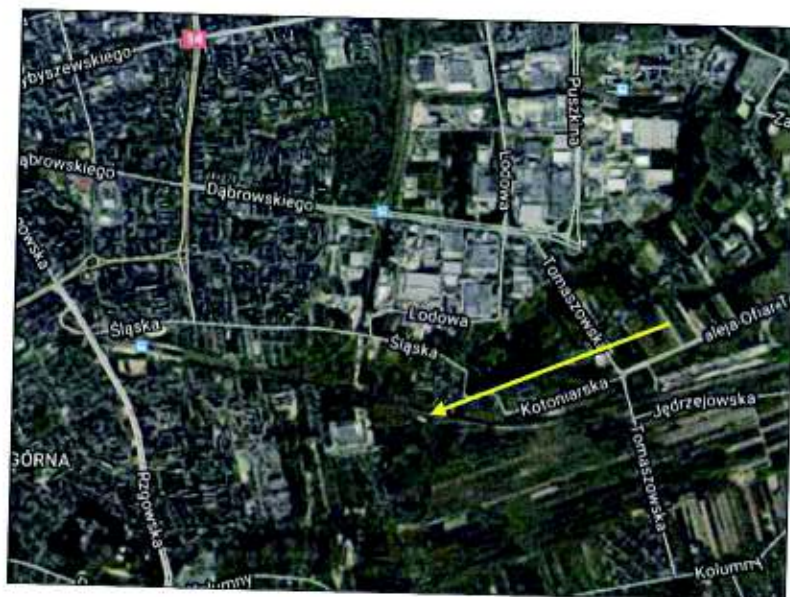
A map of Poznań, Poland, showing its districts. The districts are color-coded: Baluty (pink), Polesie (light yellow), Śródmieście (light green), Widzew (yellow), and Górna (orange). The map shows the city's layout with roads and the Vistula River. An arrow points to the Górna district.





## LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA

Nieruchomość położona jest przy ulicy Jędrzejowskiej, w południowo-wschodniej części miasta. Dostępność komunikacyjna słabsza, dojazd do nieruchomości ulicą Jędrzejowską o nierównej nawierzchni, następnie drogą wewnętrzną. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, wzdłuż ulicy Jędrzejowskiej przebiegają tory kolejowe. Najbliższe otoczenie stanowią budynek stolarni, niezagospodarowane tereny zieleni wolne od zabudowy, rzeka Olchówka, dalej zlokalizowana zabudowa przemysłowa i mieszkaniowa jednorodzinna.





### 6.2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

działka nr 574/4

Powierzchnia terenu: 6 100 m<sup>2</sup>



Przedmiotowa działka ma kształt wydłużonego prostokąta. Teren uzbrojony jest siecią infrastruktury technicznej w zakresie: elektrycznym, wodociągowym, kanalizacyjnym. Dojazd do działki ulicą Jędrzejowską o nawierzchni gruntowej, dalej drogą wewnętrzną stanowiącą działki nr 565/3 i 574/5. Teren zagospodarowany, zabudowany budynkiem hali produkcyjno-magazynowej z częścią socjalno-biurową (wydana Decyzja Pozwolenia na budowę budynku Nr UA-II.244.2011 z dnia 24.05.2011 r.). Teren działki częściowo ogrodzony – ogrodzenie wykonane z betonowych, prefabrykowanych płyt ogrodzeniowych, bez utwardzenia i urządzenia terenu.





### Budynek hali

Budynek – jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o funkcji produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną.

### Parametry budynku<sup>\*</sup>:

Kubatura	5 740,00 m <sup>3</sup>
Powierzchnia zabudowy	1 080,00 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>1 051,30 m<sup>2</sup></b>

### Elementy konstrukcji i wykończenia

Konstrukcja hali stalowa. Stopy fundamentowe żelbetowe. Ściany zewnętrzne wykonane z płyt warstwowych niskoprofilowych z rdzeniem poliuretanowym. Dach z płyt warstwowych niskoprofilowych z rdzeniem poliuretanowym. Wrota metalowe, segmentowe, uchylne. Ślusarka okienna. Ściany w części socjalnej. Betonowe podbudowy pod posadzki w hali i w części biurowo-socjalnej. Wyposażenie w instalacje elektryczną, wod-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z kotłownią.

### Stan techniczny

Budynek z 2011 roku, nadal nie jest wykończony, wymaga przeprowadzenia prac wykończeniowych.

Stopień zaawansowania prac w lutym 2012 r. określono na poziomie około 82% (*informacja inspektora robót budowlanych w załączniku do operatu*).

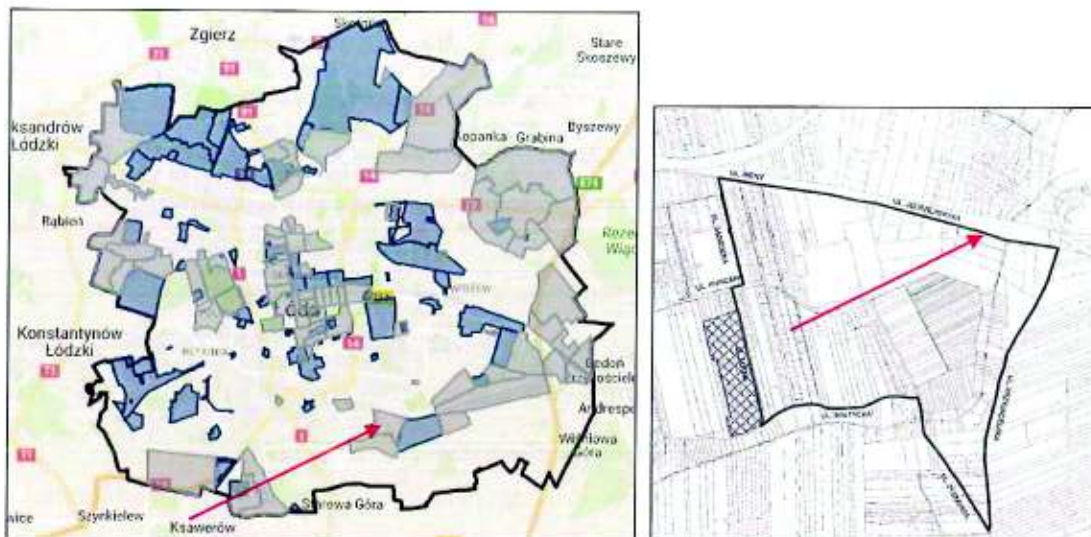
Do wykończenia: sufity podwieszane w części biurowej, wykonanie posadzek, stolarki drzwiowej wewnętrznej, biały montaż, montaż bramy i drzwi zewnętrznych w hali, montaż instalacji p.poż i wentylacji, Wykonanie utwardzenia terenu oraz wykonanie ogrodzenia frontowego.

<sup>\*</sup> Informacje na podstawie danych uzyskanych od zleceniodawcy.

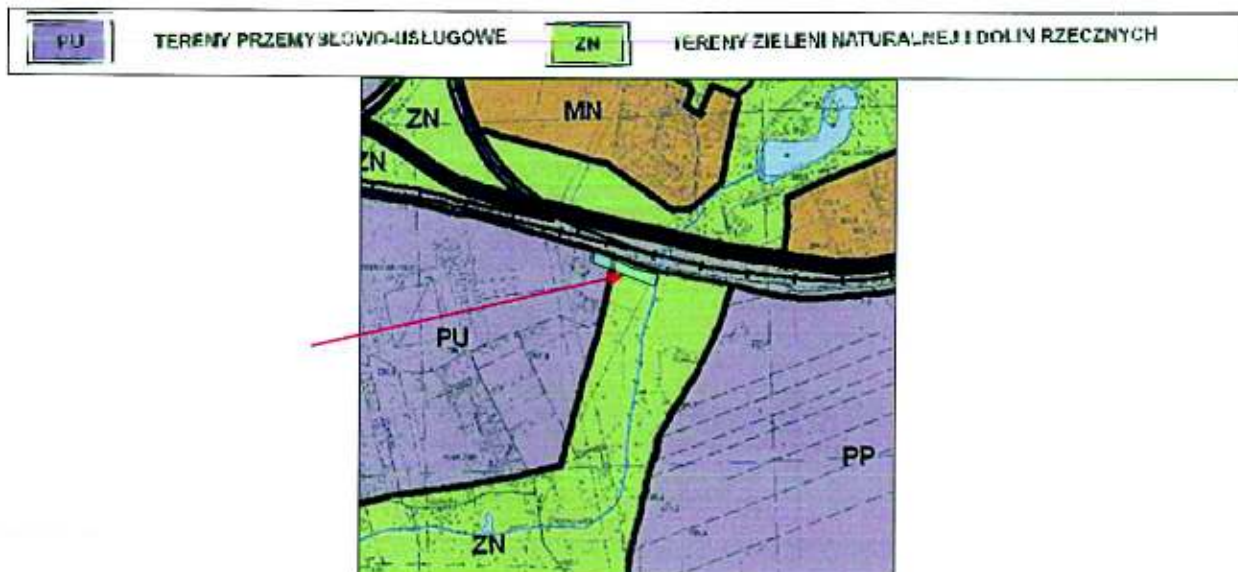
## 7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Dla terenu działki nr 574/4 brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Rady Miejskiej Łodzi Nr XXIV/392/11 z dnia 05.11.2011 r. przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych.



Wg obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi – (Uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.) działka leży w terenie oznaczonym symbolami:





## 8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

### 8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie PODSTAW PRAWNYCH

Wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z rozdz. 5 art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

### 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. oraz biorąc pod uwagę zakres wyceny i przeprowadzoną analizę rynku, do wyceny nieruchomości zastosowano:

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Podejście porównawcze</b><br><input type="checkbox"/> <b>Metodę porównywania parami</b> |
|---|

Wyboru podejścia i metody wyceny dokonano po przeprowadzeniu wnikliwej analizy rynku w zakresie transakcji przeprowadzonych na porównywalnych zabudowanych nieruchomościach gruntowych. Ilość zanotowanych transakcji nieruchomości gruntowych w zakresie budynków o charakterze produkcyjnym uzasadnia zastosowanie metody porównywania parami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi m.in.:

§4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Nota interpretacyjna : Zastosowanie Podejścia Porównawczego w wycenie nieruchomości:

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.



Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Cechy rynkowe nieruchomości podobnych zbadano w oparciu o dostępne dokumenty i ich oględziny zewnętrzne.

### *Metoda porównywania parami*

4.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono analizę rynku w zakresie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze produkcyjnym i magazynowym, zlokalizowanych na terenie miasta Łodzi i okolic.

Analizę rynku przeprowadzono w okresie od 2015 do 2017 roku.

Jak wynika z analiz, najwyższe ceny za  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej, osiągają nieruchomości usytuowane w atrakcyjnej lokalizacji w strefie śródmiejskiej lub w jej pobliżu, w skupiskach zabudowy usługowej/biurowej, z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym, usytuowane przy głównych drogach dojazdowych, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Na ceny transakcji ma także wpływ charakter i sposób użytkowania budynków. Budynki wielofunkcyjne, z udziałem atrakcyjnej powierzchni takiej jak biurowo-administracyjna osiągają wyższą cenę niż obiekty z małym udziałem tego typu powierzchni lub gdy jej brak. Im większa powierzchnia użytkowa obiektu, tym cena nieruchomości odniesiona do  $1\text{m}^2$  powierzchni jest niższa. Wyższą cenę będą osiągały budynki remontowane, zmodernizowane, o dobrym standardzie, wyposażone we wszystkie instalacje, najniższe w stanie do remontu, o znacznym zużyciu i niskim standardzie, wyposażone w podstawowe instalacje. Dodatkowe składniki zagospodarowania terenu w postaci portierni, wiat, parkingów, utwardzonych placów itp. również mają wpływ na ceny nieruchomości. Preferowana własność gruntu, użytkowanie wieczyste obniża atrakcyjność nieruchomości.



## 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W ŁODZI, OBR. G-30, PRZY ULICY JĘDRZEJOWSKIEJ 13

### 10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

**Rodzaj rynku:** nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami produkcyjno/magazynowymi.

**Obszar rynku:** Łódź i okolice.

**Okres badania:** czerwiec 2015-2017.

**Wybrana jednostka porównawcza:** 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny. Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, itp.). W analizie rynku przedstawiono zbiór transakcji (wybrane nieruchomości podobne) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

#### ZBIÓR TRANSAKCJI Z RYNKU LOKALNEGO (wybrane nieruchomości podobne)

DATA TRANSAKCJI	LOKALIZACJA	POW. GRUNTU m <sup>2</sup>	POW. UŻ. BUDYNKÓW m <sup>2</sup>	CENA 1 m <sup>2</sup> POW. UŻ. (ZŁ)
2016-02-25	Pabianice, obr. 9, ulica Partyzancka	9 475	1 807	608,74
2016-04-21	Pabianice, obr. 8, ulica Piłsudskiego	2 505	295	609,34
2016-01-19	Łódź – Bałuty, obręb B-31, ulica Brukowa	1 459	393	815,06
2016-09-30	Łódź – Widzew, obręb W-31, ulica Papiernicza	2 389	1 511	827,27 (A)
2015-12-10	Łódź – Górna, obręb G-05, ulica Kilińskiego	8 840	4 399	908,84
2016-05-25	Łódź – Widzew, obręb W-37, ulica Zakładowa	4 630	788	1 266,50 (B)
2015-07-09	Łódź – Górna, obręb G-05, ulica Siedlecka	5 117	660	1 363,64 (C)
2016-09-12	Łódź – Bałuty, obręb B-32, ulica Warecka	878	273	1 648,35

*Dla określenia wartości nieruchomości do dalszych obliczeń wybrano jako porównawcze nieruchomości oznaczone A, B, C.*



OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNANIA

Opis nieruchomości A

Data transakcji: 2016-09-30  
 Lokalizacja: **Łódź – Widzew, obręb W-31, ulica Papiernicza**  
 Obiekt o funkcji magazynowej o pow. uż: 1511 m<sup>2</sup>  
 Stan średni / typowy standard  
 Pow. gruntu: 2389 m<sup>2</sup>  
 (uż. wieczyste gruntu)  
 Dojazd do nieruchomości drogą wewnętrzną  
  
 Cena 1 m<sup>2</sup> p.uż. 827,27 zł



Opis nieruchomości B

Data transakcji: 2016-05-25  
 Lokalizacja: **Łódź – Widzew, obręb W-37, ulica Zakładowa**  
 Obiekt o funkcji produkcyjnej i biurowej o pow. uż: 788 m<sup>2</sup>  
 Stan średni / standard typowy  
 Pow. gruntu: 4630 m<sup>2</sup>  
 (własność gruntu)  
 Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.  
 Cena 1 m<sup>2</sup> p.uż. 1 266,50 zł



Opis nieruchomości C

Data transakcji: 2015-07-09  
 Lokalizacja: **Łódź – Górna, obręb G-05, ulica Siedlecka**  
 Obiekt o funkcji magazynowo-produkcyjnej o pow. uż: 660 m<sup>2</sup>  
 Stan średni / typowy standard  
 Pow. gruntu: 5117 m<sup>2</sup>  
 (uż. wieczyste gruntu)  
 Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.  
 Cena 1 m<sup>2</sup> p.uż. 1 363,64 zł





## 10. 2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

W celu spełnienia celu przedmiotowej wyceny przeprowadzono szczegółową analizę wpływu cech rynkowych na ceny sprzedanych nieruchomości na rynku lokalnym i rynkach równoległych. Wagi poszczególnych cech ustalono w oparciu o analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen oraz na podstawie preferencji uczestników rynku nieruchomości.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

W wyniku przeprowadzonych analiz do dalszych obliczeń wybrano następujące cechy rynkowe istotnie wpływające na ceny na lokalnym rynku nieruchomości:

- ☐ *lokalizacja;*
- ☐ *rodzaj i charakter zabudowy;*
- ☐ *powierzchnia użytkowa;*
- ☐ *grunt - intensywność zabudowy;*
- ☐ *stan techniczny;*
- ☐ *standard;*
- ☐ *rodzaj praw władania gruntu;*
- ☐ *dodatkowe składniki zagospodarowania terenu;*

Analizę wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości zamieszczono w tabeli poniżej

**Analiza wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości**

LP.	ATRYBUT (CECHA RYNKOWA)	ANALIZA WAGI CECHY RYNKOWEJ	WPLYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE (WAGA CECHY)
1.	Lokalizacja	<p><b>NAJLEPSZA</b> bliżej centrum tereny lepiej zagospodarowane, bardzo dobra dostępność komunikacyjna, bardzo dobry dostęp do głównych tras komunikacyjnych, dojazd drogą asfaltową główną, korzystne sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, usług</p> <p><b>DOBRA</b> bliżej centrum, bardzo dobra dostępność komunikacyjna, dobry dostęp do głównych tras komunikacyjnych, bezpośredni dojazd drogą boczną lub wewnętrzną, korzystne sąsiedztwo zabudowy usługowej, produkcyjno-magazynowej</p> <p><b>PRZECIĘTNA</b> tereny słabiej zagospodarowane, średnia dostępność komunikacyjna, dojazd drogą asfaltową, dobry dostęp do głównych dróg, sąsiedztwo zabudowy produkcyjno-magazynowej</p> <p><b>NAJGORSZA</b> słabsza dostępność komunikacyjna, gorszy dojazd, słabszy dostęp do głównych tras komunikacyjnych, mniej korzystne sąsiedztwo, otoczenie</p>	<b>30%</b>
2.	Rodzaj i charakter zabudowy	<p><b>NAJLEPSZY</b> obiekty o funkcji produkcyjno-biurowej, murowane</p> <p><b>ŚREDNI</b> obiekty o funkcji produkcyjno-biurowej, konstrukcja inna niż murowana</p> <p><b>NAJGORSZY</b> obiekty mniej atrakcyjne o funkcji produkcyjnej / magazynowej,</p>	<b>10%</b>
3.	Pow. użytkowa budynków	<p><b>NAJLEPSZA</b> do 1200 m<sup>2</sup></p> <p><b>ŚREDNIA</b> powyżej 1200 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup></p> <p><b>NAJGORSZA</b> powyżej 2000 m<sup>2</sup></p>	<b>5%</b>
4.	Grunt – intensywność zabudowy	<p><b>NAJLEPSZA</b> mniejsza intensywność zabudowy terenu, pozostaje duża rezerwa terenu</p> <p><b>ŚREDNIA</b> średnia intensywność zabudowy terenu, średnia rezerwa terenu</p> <p><b>NAJGORSZA</b> zabudowa na przeważającej części terenu, brak rezerwy</p>	<b>10%</b>
5.	Stan techniczny	<p><b>NAJLEPSZY</b> stan dobry, obiekt nowszy</p> <p><b>ŚREDNI</b> stan średni, obiekt starszy</p> <p><b>NAJGORSZY</b> do remontu kapitalnego</p>	<b>15%</b>
6.	Standard	<p><b>NAJLEPSZY</b> budynek wykończony, typowy standard</p> <p><b>ŚREDNI</b> budynek wykończony, niski standard</p> <p><b>NAJGORSZY</b> budynek wymaga wykończenia</p>	<b>15%</b>
7.	Rodzaj prawa do gruntu	<p><b>NAJLEPSZE</b> własność gruntu</p> <p><b>NAJGORSZE</b> użytkowanie wieczyste gruntu</p>	<b>5%</b>
8.	Dodatkowe składniki zagospodarowania terenu	<p><b>NAJLEPSZE</b> teren urządzony: parking /utwardzony plac, ogrodzenie, inne</p> <p><b>NAJGORSZE</b> teren częściowo urządzony (ogrodzenie, utwardzony plac)</p>	<b>10%</b>
<b>RAZEM</b>			<b>100%</b>



### 10. 3. OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO ORAZ OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO

#### Trend czasowy:

Na przedmiotowym rynku nieruchomości w ostatnim czasie zaobserwowano, iż ceny nieruchomości utrzymują się na stałym poziomie. W związku z tym, nie zastosowano korekty cen ze względu na upływ czasu.

#### Określenie przedziału cenowego

<i>Wyszczególnienie:</i>	<i>Wartości:</i>
Cena maksymalna 1 m <sup>2</sup>	1 648,35 zł
Cena minimalna 1 m <sup>2</sup>	608,74 zł
Przedział cen ΔC	1 039,61 zł

### 10. 4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I PORÓWNAWCZYCH

#### CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

ZESTAWIENIE CECH CHARAKTERYZUJĄCYCH NIERUCHOMOŚĆ		PARAMETRY CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ
1.	Lokalizacja	Łódź, obręb G-30, ulica Jędrzejowska, słabsza dostępność komunikacyjna, gorszy dostęp do głównych tras komunikacyjnych, gorszy dojazd, mniej korzystne otoczenie (tory kolejowe, tereny otwarte wolne od zabudowy) - <b>NAJGORSZA</b>
2.	Rodzaj i charakter zabudowy	budynek hali produkcyjno-magazynowej, z częścią biurową, konstrukcja stalowa - <b>ŚREDNI</b>
3.	Pow. użytkowa budynku	1 051,30 m <sup>2</sup> - <b>NAJLEPSZA</b>
4.	Grunt – intensywność zabudowy	pow. gruntu 6100 m <sup>2</sup> , duża rezerwa terenu - <b>NAJLEPSZA</b>
5.	Stan techniczny	stan dobry, budynek z 2011 r. - <b>NAJLEPSZY</b>
6.	Standard	do wykończenia - <b>NAJGORSZY</b>
7.	Forma władania gruntu	własność gruntu - <b>NAJLEPSZA</b>
8.	Dodatkowe zagospodarowanie	teren częściowo zagospodarowany - <b>NAJGORSZE</b>

## CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

ZESTAWIENIE CECH CHARAKTERYZUJĄCYCH NIERUCHOMOŚĆ		PARAMETRY CECH NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa	Łódź, ulica Papiernicza, Obr. W-31 bliżej centrum, bardzo dobra dostępność komunikacyjna, dobry dostęp do głównych tras komunikacyjnych, dojazd drogą wewnętrzną, korzystne sąsiedztwo zabudowy usługowej, produkcyjno-magazynowej - <b>DOBRA</b>	Łódź, ulica Zakładowa, Obr. W-37 lokalizacja peryferyjna, średnia dostępność komunikacyjna, dojazd drogą asfaltową, dobry dostęp do głównych dróg, sąsiedztwo zabudowy produkcyjno-magazynowej - <b>PRZECIĘTNA</b>	Łódź, ulica Siedlecka, Obr. G-05 bliżej centrum, bardzo dobra dostępność komunikacyjna, dobry dostęp do głównych tras komunikacyjnych, dojazd drogą asfaltową, korzystne sąsiedztwo zabudowy usługowej, produkcyjno- magazynowej - <b>NAJLEPSZA</b>
2.	Rodzaj i charakter zabudowy	obiekt o funkcji magazynowej - <b>NAJGORSZY</b>	obiekt o funkcji produkcyjno/biurowej, obiekt murowany - <b>NAJLEPSZY</b>	obiekt o funkcji produkcyjno-magazynowej - <b>NAJGORSZY</b>
3.	Pow. użytkowa	1 511 m <sup>2</sup> - <b>ŚREDNIA</b>	788 m <sup>2</sup> - <b>NAJLEPSZA</b>	660 m <sup>2</sup> - <b>NAJLEPSZA</b>
4.	Grunt – intensywność zabudowy	Pow. 2389 m <sup>2</sup> teren w przeważającej części zabudowany, brak rezerwy - <b>NAJGORSZA</b>	Pow. 4630 m <sup>2</sup> mała intensywność zabudowy, duża rezerwa terenu - <b>NAJLEPSZA</b>	Pow. 5117 m <sup>2</sup> średnia intensywność zabudowy, średnia rezerwa terenu - <b>ŚREDNIA</b>
5.	Stan techniczny	Stan średni - <b>ŚREDNI</b>	Stan średni - <b>ŚREDNI</b>	Stan średni - <b>ŚREDNI</b>
6.	Standard	wykończony, typowy standard - <b>NAJLEPSZY</b>	wykończony, typowy standard - <b>NAJLEPSZY</b>	wykończony, typowy standard - <b>NAJLEPSZY</b>
7.	Forma władania gruntu	użytk. wieczyste gruntu - <b>NAJGORSZA</b>	własność gruntu - <b>NAJLEPSZA</b>	użytk. wieczyste gruntu - <b>NAJGORSZA</b>
8.	Dodatkowe zagospod. terenu	utwardzony plac - <b>NAJGORSZE</b>	ogrodzenie, parking/utwardzony plac - <b>NAJLEPSZE</b>	ogrodzenie/utwardzony plac - <b>NAJLEPSZE</b>



# ANALIZA PORÓWNAWCZA - POPRAWIENIE CEN JEDNOSTKOWYCH

Poprawienie cen jednostkowych (1m<sup>2</sup> p.uż.) nieruchomości porównywalnych w zakresie czynników - atrybutów wpływających na cenę transakcji zawarto w TABELACH nr I - III- arkuszach poprawek porównywalnych nieruchomości.

TABELA I

## ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „A”

Lp.	Cechy-atrybuty	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe	Udział kwotowy cechy w cenie [zł]	Parametry cech nieruch. wycenianej	Parametry cech nieruch. „A”	Parametry cech nieruch. „A-X”	% udział w wartości	Kwotowy udział w wartości [zł]
1.	Lokalizacja	30%	311,88	najgorsza	dobra	lepsza	-66%	-205,84
2.	Rodzaj i charakter zabudowy	10%	103,96	średni	najgorszy	gorszy	50%	51,98
3.	Pow. użytkowa	5%	51,98	najlepsza	średnia	gorsza	50%	25,99
4.	Grunt – int. zab.	10%	103,96	najlepsza	najgorsza	gorsza	100%	103,96
5.	Stan techniczny	15%	155,94	najlepszy	średni	gorszy	50%	77,97
6.	Standard	15%	155,94	najgorszy	najlepszy	lepszy	-100%	-155,94
7.	Forma władania gr	5%	51,98	najlepsza	najgorsza	gorsza	100%	51,98
8.	Zagospod. terenu	10%	103,96	najgorsze	najgorsze	analogia	0%	0,00
		100%	1 039,61					-49,90

TABELA II

## ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „B”

Lp.	Cechy-atrybuty	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe	Udział kwotowy cechy w cenie [zł]	Parametry cech nieruch. wycenianej	Parametry cech nieruch. „B”	Parametry cech nieruch. „B-X”	% udział w wartości	Kwotowy udział w wartości [zł]
1.	Lokalizacja	30%	311,88	najgorsza	przeciętna	lepsza	-33%	-102,92
2.	Rodzaj i charakter zabudowy	10%	103,96	średni	najlepszy	lepszy	-50%	-51,98
3.	Pow. użytkowa	5%	51,98	najlepsza	najlepsza	analogia	0%	0,00
4.	Grunt – int. zab.	10%	103,96	najlepsza	najlepsza	analogia	0%	0,00
5.	Stan techniczny	15%	155,94	najlepszy	średni	gorszy	50%	77,97
6.	Standard	15%	155,94	najgorszy	najlepszy	lepszy	-100%	-155,94
7.	Forma władania gr	5%	51,98	najlepsza	najlepsza	analogia	0%	0,00
8.	Zagospod. terenu	10%	103,96	najgorsze	najlepsze	lepsze	-100%	-103,96
		100%	1 039,61					-336,83

TABELA III

ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „C”

Lp.	Cechy-atrybuty	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe	Udział kwotowy cechy w cenie [zł]	Parametry cech nieruch. wycenianej	Parametry cech nieruch. „C”	Parametry cech nieruch. „C-X”	% udział w wartości	Kwotowy udział w wartości [zł]
1.	Lokalizacja	30%	311,88	najgorsza	najlepsza	lepsza	-100%	-311,88
2.	Rodzaj i charakter zabudowy	10%	103,96	średni	najgorszy	gorszy	50%	51,98
3.	Pow. użytkowa	5%	51,98	najlepsza	najlepsza	analogia	0%	0,00
4.	Grunt – int.zab.	10%	103,96	najlepsza	średnia	gorsza	50%	51,98
5.	Stan techniczny	15%	155,94	najlepszy	średni	gorszy	50%	77,97
6.	Standard	15%	155,94	najgorszy	najlepszy	lepszy	-100%	-155,94
7.	Forma władania gr	5%	51,98	najlepsza	najgorsza	gorsza	100%	51,98
8.	Zagospod. terenu	10%	103,96	najgorsze	najlepsze	lepsze	-100%	-103,96
		100%	1 039,61					-337,87

OKREŚLENIE CENY POPRAWIONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Lp.	Porównywalna nieruchomość	Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> pow. uż. [zł]	Kwotowa poprawka atrybutów [zł]	Cena poprawiona 1 m <sup>2</sup> pow. uż. [zł]
1.	„A”	827,27 zł	-49,90	777,37 zł
2.	„B”	1 266,50 zł	-336,83	929,66 zł
3.	„C”	1 363,64 zł	-337,87	1 025,76 zł
Cena poprawiona 1 m <sup>2</sup> pow. uż. (3)				910,93 zł

Powierzchnia użytkowa	1 051,30 m <sup>2</sup>
Wartość nieruchomości	957 660,71 zł
<b>WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI</b> (W ZAOKRĄGLENIU)	<b>958 000 zł</b>
(słownie: dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych)	



## 11. WYNIK KOŃCOWY OPINII

- AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Nr LD1M/00188283/2, POŁOŻONEJ W ŁODZI, OBRĘB G-30, PRZY ULICY JĘDRZEJOWSKIEJ 13, W ZAKRESIE PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI OZN. NR 574/4 WRAZ Z BUDYNKIEM HALI PRODUKCYJNO-BIUROWEJ, WYNOŚI:

**958 000 ZŁ**

(SŁOWNIE: DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY ZŁOTYCH)

- WARTOŚĆ WIERZYTELNOŚCI WYNOŚI:

**728 800 ZŁ (W ZAOKR.)**

(SŁOWNIE: SIEDEMSET DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET ZŁOTYCH)

### WNIOSKI I UZASADNIENIA

W opinii określono wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.



## 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. NINIEJSZA OPINIA ZOSTAŁA SPORZĄDZONA ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA, ZGODNIE ZE STANEM FAKTYCZNYM I PRAWNYM.
2. NINIEJSZA OPINIA:
  - NIE MOŻE BYĆ WYKORZYSTYWANA DO INNYCH CELÓW NIŻ USTALONO W NINIEJSZYM OPRACOWANIU.
  - NIE MOŻE BYĆ PUBLIKOWANA W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI W JAKIMKOLWIEK DOKUMENCIE BEZ ZGODY RZECZOZNAWCY;
  - NIE MOŻE ZOSTAĆ UDOSTĘPNIONA OSOBOM TRZECIM BEZ UZGODNIENIA Z AUTOREM.
3. AUTOR OPINII NIE PONOSI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA WADY UKRYTE: PRAWNE I FIZYCZNE NIERUCHOMOŚCI KTÓRYCH WYSTĘPOWANIA NIE MÓGL STWIERDZIĆ PRZY DOKONYWANIU WIZJI LOKALNEJ, ANI TEŻ NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI PRAWNEJ LUB TECHNICZNEJ ORAZ ZA EWENTUALNE BŁĘDY W DOKUMENTACJI DOSTARCZONEJ PRZEZ ZLECENIODAWCĘ.
4. Z UWAGI NA BRAK DOSTĘPU DO NIERUCHOMOŚCI, ZLECENIODAWCA ZLECIL WYKONANIE ANALIZY W OPARCIU O OGŁĘDZINY ZEWNĘTRZNE I DOSTĘPNE DOKUMENTY.
5. W PRZYPADKU ZMIANY STANU PRAWNEGO, UPLYWU CZASU, A TAKŻE ZMIANY STANU FAKTYCZNEGO PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI, NINIEJSZA OPINIA WYMAGA AKTUALIZACJI.
6. NINIEJSZA OPINIA MOŻE BYĆ WYKORZYSTYWANA WYŁĄCZNIE DLA CELU, W JAKIM ZOSTAŁA SPORZĄDZONA.
7. USTALONA W NINIEJSZEJ OPINII WARTOŚĆ RYNKOWA NIE ZAWIERA PODATKU VAT, ANI INNYCH OPLAT KTÓRE BĘDĄ MUSIAŁY BYĆ UISZCZONE W ZWIĄZKU Z PRZENIESIENIEM PRAWA WŁASNOŚCI.
8. PRZYJĘTA OCENA STANU TECHNICZNEGO NIE STANOWI JEGO EKSPERTYZY TECHNICZNEJ, ANI NIE DOTYCZY JAKOŚCI STOSOWANYCH MATERIAŁÓW, STANU KONSTRUKCYJNEGO BUDYNKU I INNYCH WAD UKRYTYCH BUDYNKU.

NA TYM OPINIĘ ZAKOŃCZONO I PODPISANO W KRAKOWIE

W DNIU 25 MAJA 2017 R.





### 13. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół badania Księgi Wieczystej.
2. Decyzja Pozwolenie na budowę.
3. Informacja o stanie zawansowania robót.
4. Wypis z rejestru gruntów i mapa.
5. Mapa zagospodarowania terenu.
6. Dokumentacja fotograficzna.

**DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

**Działki ewidencyjne**

Numer działki: **574/4**  
 Położenie (woj., powiat, gmina, miejscowość): łódzkie, M. Łódź, Łódź M., Łódź  
 Ulica: Jędrzejowska nr 13  
 Sposób korzystania: R – grunty orne  
**Obszar całej nieruchomości: 6100 m<sup>2</sup>**

**DZIAŁ I SPIS PRAW**

Brak wpisu.

**DZIAŁ II WŁASNOŚĆ**

Numer udziału w prawie/ wielkość udziału: **4 1/1/**  
 Roman Wincenty Kaukiel

**DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Numer wpisu: **1**  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w celu wyegzekwowania należności na rzecz wierzyciela - Powszechniej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 32608/13.

Numer wpisu: **2**  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi, w sprawie KM 17694/14

Numer wpisu: **3**  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - PKO Bank Polski Spółka Akcyjna Centrum Restrukturyzacji i Windykacji Biuro w Łodzi, w sprawie KM 17599/14

Numer wpisu: **4**  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - Zakład Ubezpieczeń Społecznych, II Oddział w Łodzi, Inspektorat w Łodzi, w sprawie KM 22712/14.

Numer wpisu: **5**  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - Getin Noble Bank Spółka Akcyjna w Warszawie, w sprawie KM 2169/15.

Numer wpisu: **6**  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - Bożena Sadowska, w sprawie KM 12465/15.



Numer wpisu: 7  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU, w sprawie KM 1805/15.

Numer wpisu: 8  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-GÓRNA, w sprawie KM 36644/15.

Numer wpisu: 9  
Rodzaj wpisu: inny wpis  
Treść wpisu: do toczącej się egzekucji z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej przyłączył się kolejny wierzyciel - MAREK SITKA, w sprawie KM 78402/15.

#### DZIAŁ IV HIPOTEKI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1M / 16584 / 17 / 1 - 2017-04-19, 11:10:49 - zmiana hipoteki

Numer hipoteki 1  
**Rodzaj hipoteki:** Hipoteka umowna  
**Suma (słownie), waluta:** 750 929,10 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć 10/100) zł  
Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, umowa kredytowa nr 11 1020 3378 0000 1496 0055 0640 z dnia 07-03-2011  
Rodzaj zmiany: w polu 4.4.4 ujawniono zmianę wierzyciela  
Wierzyciel hipoteczny: BVT Spółka akcyjna z siedzibą w Tarnowie

Numer hipoteki 3  
**Rodzaj hipoteki:** Hipoteka przymusowa  
**Suma (słownie), waluta:** 31 164,08 (trzydzieści jeden tysięcy sto sześćdziesiąt cztery 08/100) zł  
Wierzytelność i stosunek prawny: należności objęte decyzją  
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi

Numer hipoteki 4  
**Rodzaj hipoteki:** Hipoteka przymusowa  
**Suma (słownie), waluta:** 23 020,68 (dwadzieścia trzy tysiące dwadzieścia 68/100) zł  
Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym  
Wierzyciel hipoteczny: Marek Sitek

Numer hipoteki 5  
**Rodzaj hipoteki:** Hipoteka przymusowa  
**Suma (słownie), waluta:** 81 395,15 (osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć 15/100) zł  
Wierzytelność i stosunek prawny: należności objęte tytułem wykonawczym  
Wierzyciel hipoteczny: Open Finanse Wierzytelności Detalicznych Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie

# Wypis z rejestru gruntów

1907 (ok. 30-01-2012)

Wzrost: 1,70 m, Ciężar ciała: 70 kg

Jednostka Ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA

Powiat: ŁÓDŹ

Województwo: ŁÓDZKIE

Identyfikator obrębu: 106103\_9-0030

Obręb: G-30

Jednostka rejestrowa gruntów: 106103\_9-0030 G157

Pow. jednostki rejestrowej: 0,6100 ha

Własność  
właściciel

Udział

Nazwisko i imię (Nazwa) / Adres

ROMAN WINCENTY KAUKIEL

rodzice: Wincenty i Józefa

PESEL: 59010808985

woj. łódzkie

UL. ZARZEWSKA 22a m. 4

93-154 ŁÓDŹ (adres zamieszkania)

Nr działki: 574/4

Identyfikator: 106103\_9.0030.574/4

Adres: UL. JEDRZEJOWSKA 13

Użytek / klasa gruntu

Powierzchnia [ha]

Dokumenty własności:

R/Vb

0,2404

KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1M/00188283/2

dr

0,0001

Działka/ w KW lub dokumencie

R/Vi

0,0114

- dz. 574/4

pow.

0,61 ha

R/Vs

0,0851

AKT NOTARIALNY REPERTORIUM A NR

R/Vb

0,2120

752/2011

R/V

0,0610

Powierzchnia działki

0,6100

Numer w rejestrze zabytków

Data wpisu do rejestru zabytków

Wartość

Data ogłoszenia wartości

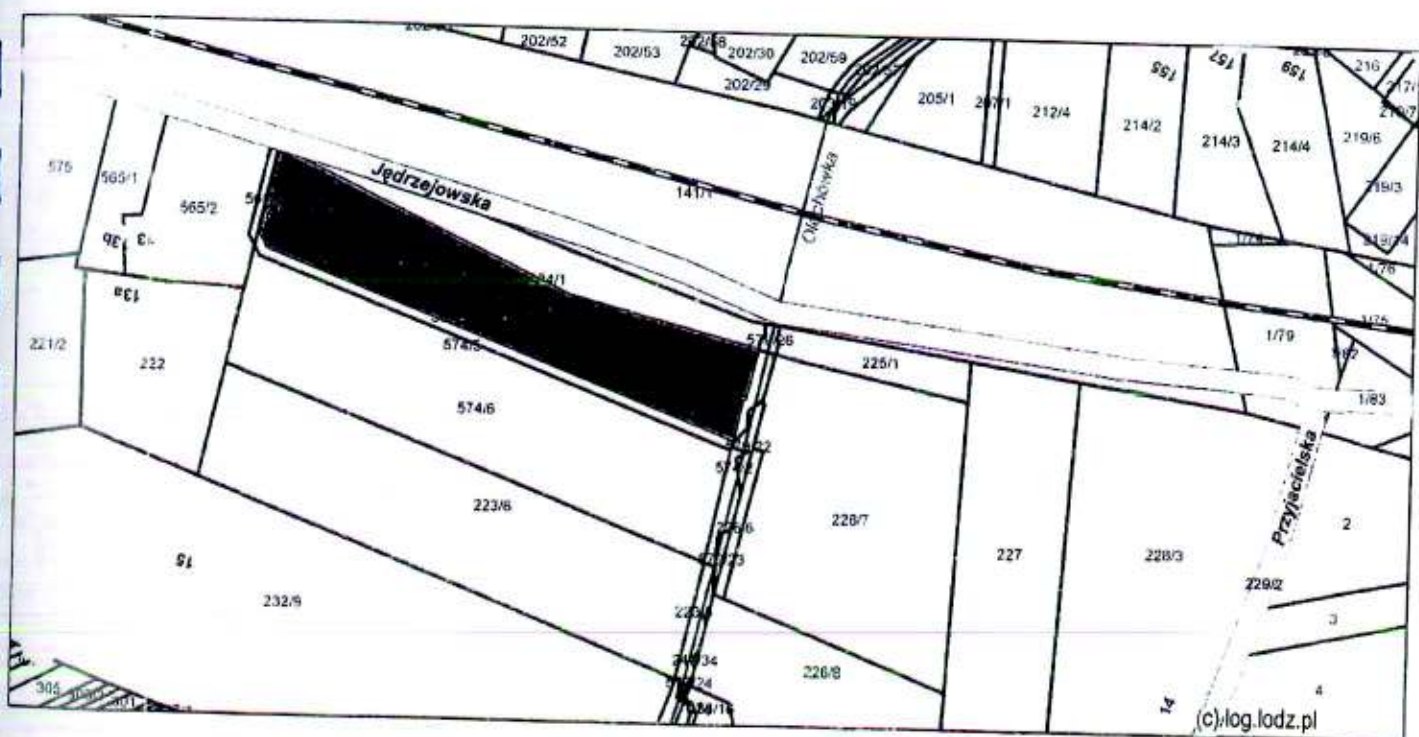
Wypis sporządził: Tomczak Małgorzata dnia 30-01-2012 godz. 08:58, (dok. 3925/2012)

Dokument niniejszy  
jest przeznaczony  
do dokonania wpisu  
w księgę wieczystą

Z up. PRZEWODNIK WŁAŚCIWOŚCI

Woj. Łódzkie  
Starosta Łódź





## DECYZJA Nr UA-II. 6740.228.2011

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora, złożonego w dniu 11.05.2011 r.:

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam**

**Panu**

**ROMANOWI KAUKIELOWI,  
UL. ZARZEWSKA 22A M. 4, 93-184 ŁÓDŹ**

**prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą  
ONA Roman Kaukiel, ul. Zarzevska 22a**

**pozwolenia na budowę**

**budynku produkcyjno-magazynowego z częścią biurowo-socjalną (obiekt kategorii XVIII), na nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Jędrzejowskiej 13, część działki ewid. nr 574/4, fragmenty działek nr 565/3 i 574/5 w obrębie G-30,**

**zgodnie z projektem budowlanym, będącym załącznikiem do niniejszej decyzji, opracowanym przez zespół projektowy w składzie:**

tytuł i nazwisko projektanta	nr uprawnień	przynależność do izby	specjalność
inż. Włodzimierz Bartczak	200/78/WML	LO 0101	architektoniczna
mgr inż. Justyna Walach	184/99	SLK/BO/2911/01	konstrukcyjno-budowlana
mgr inż. Radosław Maciak	LOD/1029/POOS/08	LOD/IS/5952/04	sanitarna
tech. Piotr Andrzejczak	114/94/WL	LOD/IE/2912/03	elektryczna

**z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:**

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: zgodnie z załączoną do projektu informacją BiOZ, przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie, roboty prowadzić pod nadzorem kierownika budowy z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich.
2. Inwestor jest zobowiązany przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.
3. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obejmuje nieruchomość na której będzie realizowana inwestycja.

### Uzasadnienie

W dniu 11.05.2011 r. wpłynął wniosek inwestora o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla ww. inwestycji. Do wniosku inwestor dołączył decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr UA.I.714/10 z dnia 10.12.2010 r. o warunkach zabudowy, cztery egzemplarze projektu budowlanego oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Po sprawdzeniu przedłożonej dokumentacji z uwzględnieniem art. 33 ust. 2, art. 35 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane oraz stwierdzeniu, że wniosek, wraz z projektem budowlanym, spełnia wymagania określone tymi przepisami, orzeczono jak w sentencji.



## 12

*Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi*

03 06 8-140

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
  - oświadczenie kierownika budowy (robot), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane,
  - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy - Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

1. Pani Małgorzata Jaruga, ul. Maratońska 67/69 m. 20, 94-102 Łódź – pełnomocnik inwestora
2. a/a

3. Pan Marcin Karcz, ul. Wschodnia 54 m. 31, 90-236 Łódź
4. Pan Michał Karcz, ul. Jędrzejowska 13, 93-636 Łódź
5. Pan Patryk Pajek, ul. Parkowa 7, Oleszno, 29-105 Krasocin

5. Pan Roman Kaukiel, ul. Zarzevska 22 a m. 4, 93-184 Łódź
7. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Warecka 3, 91-202 Łódź - z załącznikiem
8. Urząd Miasta Łodzi Delegatura Łódź-Górna, Referat UIAAB,
9. Urząd Miasta Łodzi Delegatura Łódź-Górna, Referat Finansowy
10. Wydział Urbanistyki i Architektury, Oddział Urbanistyki
11. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi,

Łódź, 23.02.2012 r.

**Informacja o stanie zaawansowania robót budowlanych  
inwestycji w Łodzi przy ulicy Jędrzejowskiej 13 realizowanej przez ONA  
Roman Kaukiel z siedzibą w Łodzi przy ulicy Zarzewskiej 22a lok. 4**

1. Na dzień dzisiejszy zostały wykonane następujące prace:
  - Przyłącza elektryczne i wod-kan
  - Fundamenty hali
  - Konstrukcja stalowa hali
  - Dach z płyt warstwowych
  - Ściany zewnętrzne z płyt warstwowych
  - Ślusarka okienna
  - Fasada wejściowa do części socjalnej
  - Ściany w części socjalnej i kotłownia
  - Betonowe podbudowy pod posadzki w hali produkcyjnej i części biurowo-socjalnej
  - Instalacja elektryczna wewnętrzna z oświetleniem w części produkcyjnej
  - Instalacja centralnego ogrzewania wraz z kotłownią
  - Instalacja wod-kan wewnętrzna
  - Zdjęcie humusu i wykonanie części podbudowy pod parkingi i drogi dojazdowe
  - Ogrodzenie placu budowy
2. Prace pozostające do wykonania:
  - Sufity w części socjalnej
  - Stolarka drzwiowa w części socjalnej i w hali
  - Posadzki w części socjalnej i w hali
  - Montaż osprzętu elektrycznego w części socjalnej i w hali
  - Biały montaż
  - Montaż instalacji wentylacyjnej i p-poż.
  - Montaż bramy i drzwi zewnętrznych w hali
  - Dokończenie robót zewnętrznych

Szacuje się stopień wykonania inwestycji na około 82%.

INSPEKTOR ROBÓT BUDOWLANYCH

*mgr inż. Ryszard Kocił*  
Upr. konstr. bud. nr 220/84/Mt  
LOD/BC/3861/03



















**OPINIA**  
**DOTYCZĄCA**  
**OSZACOWANIA WARTOŚCI**  
**PORTFELI WIERZYTELNOŚCI**  
**FIRMY**



**BVT Spółka Akcyjna**

**Kraków, 22 maja 2017 r.**



---

***BiurowycenMajatkowych***  
***Rzeczoznawca s.c.***  
***inż. Marek Nawalaniec***  
***Kraków, Al. Płk. Beliny-Prażmowskiego 54/4***  
***TEL.: (012) 633-40-94***

---

## SPIS TREŚCI

	STRONA
<b>I. OŚWIADCZENIE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>3</b>
<b>III. INFORMACJE WSTĘPNE.....</b>	<b>3</b>
1. PRZEDMIOT WYCENY .....	3
2. CEL WYCENY.....	3
3. METODA WYCENY.....	4
4. ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	5
5. STOSOWANE SKRÓTY I ZASADY .....	5
<b>IV. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>6</b>
1. NAZWA I ADRES FIRMY.....	6
2. MIEJSCE REJESTRACJI ORAZ NUMER REJESTRU .....	6
3. NIP, REGON .....	6
4. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI.....	6
<b>V. SYTUACJA PRAWNA SPÓŁKI .....</b>	<b>11</b>
<b>VI. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI.....</b>	<b>12</b>
1. WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....	12
<b>VII. PORTFEL WIERZYTELNOŚCI .....</b>	<b>13</b>
1. WYKUP PORTFELI WIERZYTELNOŚCI.....	13
2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	13
<b>VIII. PODSTAWOWE DANE MA TEMAT WYCENIANEGO PORTFELA     WIERZYTELNOŚCI .....</b>	<b>17</b>
<b>IX. OKREŚLENIE OCZEKIWANEJ STOPY ZWROTU.....</b>	<b>18</b>
1. WYCENA PORTFELA WIERZYTELNOŚCI .....	20
<b>X. REASUMPCJA.....</b>	<b>23</b>
<b>XI. ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>24</b>



## **I. OŚWIADCZENIE**

Niniejsza wycena została przygotowana przez Rzeczoznawcę s. c. z zachowaniem należytej staranności zawodowej, przy wykorzystaniu zestawień i opracowań, materiałów i informacji udostępnionych przez BVT Spółka Akcyjna.

Za prawidłowość i kompletność dostarczonych materiałów Rzeczoznawca s. c. nie ponosi odpowiedzialności i nie mogą być kierowane przeciwko niemu z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia.

## **II. PODSUMOWANIE**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości wierzytelności nabywanych w wyniku zakupu portfela wierzytelności 2 pakietów o łącznej nominalnej wartości 14 014 892,82 zł.

<b>WARTOŚĆ NOMINALNA PORTFELA WIERZYTELNOŚCI</b>	<b>14 014 892,82 zł</b>
<b>WARTOŚĆ PORTFELA WIERZYTELNOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM KOSZTÓW WINDYKACJI</b>	<b>1 943 033,59 zł</b>
<b>WARTOŚĆ PORTFELA WIERZYTELNOŚCI BEZ UWZGLĘDNIENIA KOSZTÓW WINDYKACJI</b>	<b>2 763 441,71 zł</b>

## **III. INFORMACJE WSTĘPNE**

### **1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny są pakiety wierzytelności nabytych dnia 18.05.2017 r.

### **2. CEL WYCENY**

Niniejsza wycena została sporządzona w związku z emisją obligacji zabezpieczonych spółki BVT S.A.

Zabezpieczenie obligacji ma polegać na zastawie rejestrowym, ustanowionym na zbiorze wierzytelności istniejących oraz przyszłych o zmiennym składzie stanowiącym całość gospodarczą, w skład którego wchodzi wierzytelności pieniężne wynikające z tytułu następujących zadłużeń:

- należności wynikające z niezapłaconych przez klientów biznesowych faktur za usługi oraz sprzęt,
- należności wynikające z odsetkowych oraz obciążeniowych.

Wobec powyższego celem wyceny jest oszacowanie wartości wierzytelności istniejących i nabytych przez BVT S.A. w ramach portfela wierzytelności o wartości 14 014 892,82 zł, na dzień sporządzenia wyceny.

### 3. METODA WYCENY

#### Oszacowanie wartości metodą wartości bieżącej PV (Present Value)

Metoda wartości bieżącej (PV) określana jest jako suma zdyskontowanych oddzielnie dla każdego kwartału przepływów pieniężnych, zrealizowanych w całym okresie, przy założeniu zadanej stopy procentowej. PV należy do kategorii metod dynamicznych i jest oparta na analizie zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Innymi słowy metoda ta polega na dyskontowaniu przyszłych strumieni pieniężnych do ich wartości obecnych przy pomocy poniższego wzoru:

$$PV = \left( \frac{CF_1}{1 + k_1} \right) + \dots + \left( \frac{CF_n}{1 + k_n} \right)$$

Gdzie:

PV – wartość bieżąca;

$CF_{1..n}$  – przepływy pieniężne w zadanym okresie;

k – oczekiwana stopa zwrotu;

Metoda wartości bieżącej jest modyfikacją metody wartości bieżącej netto (NPV), w której dodatkowo uwzględnia się poniesione początkowo nakłady inwestycyjne i która służy ocenie efektywności inwestycji.

W modelu wyceny przyjętym do określenia wartości portfeli wierzytelności, dokonano pewnych modyfikacji mających na celu określenie ryzyka portfela z racji faktu występujących różnic. W tym celu określono podstawowe parametry ekonomiczne, w tym wewnętrzną stopę zwrotu (IRR), zadaną wzorem:

$$\sum \left( \frac{CF_n}{(1 + IRR)^t} \right) - I_0 = 0$$

Wewnętrzna stopa zwrotu, jako współczynnik dyskonta zawiera informację o premii za ryzyko dla danego portfela. Na tej podstawie prognozowane wpływy zostały skorygowane o premię za ryzyko wierzytelności. Wyliczenia uwzględniają również już zrealizowane wpływy w porównaniu do nominalu i kosztu nabycia portfela. Dzięki temu oczekiwaną stopę zwrotu z portfela (k) przyjęto na jednakowym poziomie dla ogółu pakietów, ponieważ ryzyka specyficzne opisujące każdy z nich zostały już uwzględnione w skorygowanych przepływach.

Oczekiwana stopa zwrotu została obliczona z wykorzystaniem modelu CAPM, który zadany jest wzorem:

$$k = R_f + \beta * R_p$$

Gdzie:

k – oczekiwana stopa zwrotu;

$R_f$  – stopa wolna od ryzyka;

$R_p$  – premia za ryzyko rynku;

$\beta$  - współczynnik beta;

Współczynnik beta będący miarą zależności stóp zwrotu zadanych aktywów w stosunku do określonego benchmarku zadany jest wzorem:

$$\beta = \frac{Cov(R_i, R_M)}{V(R_M)}$$

Gdzie:

$Cov(R_i, R_M)$  – kowariancja stóp zwrotu danego aktywa oraz danego benchmarku;

$V(R_M)$  – wariancja stóp zwrotu benchmarku.

#### 4. ŹRÓDŁA INFORMACJI

Dane zaczerpnięto z następujących źródeł udostępnionych przez Spółkę:

- Zestawienie wierzytelności,
- Raport za I kwartał 2017 roku,
- Inne informacje i dokumenty,
- Wiedza ekspercka i doświadczenie specjalistów Rzeczoznawca s. c.

#### 5. STOSOWANE SKRÓTY I ZASADY

Skróty:

1. Rzeczoznawca s. c. – Rzeczoznawca,



#### **IV. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**

---

##### **1. NAZWA I ADRES FIRMY**

BVT Spółka Akcyjna

Siedziba: ul. Słoneczna 28-30, 33 – 100 Tarnów.

##### **2. MIEJSCE REJESTRACJI ORAZ NUMER REJESTRU**

BVT Spółka Akcyjna

Spółka wpisana jest do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, ul. Przy Rondzie 7, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000525241

##### **3. NIP, REGON**

NIP: 993-065-31-49 ,

Regon: 243210870

##### **4. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI**

Spółka BVT S.A. prowadzi działalność w zakresie windykacji pakietów wierzytelności masowych oraz obrotu pakietami wierzytelności. Spółka specjalizuje się w obsłudze pakietów wierzytelności masowych o dużej dywersyfikacji dłużników. Spółka realizuje swoją działalność na terenie całego kraju.

BVT S.A współpracuje z wieloma podmiotami z branży pokrewnych tj.:

- Grupa BIK;
- Biuro Informacji Gospodarczych InfoMonitor;
- Krajowy Rejestr Długów Biuro Informacji Gospodarczej S.A.;
- Polski Związek Windykacji;

WŁADZE SPÓŁKI

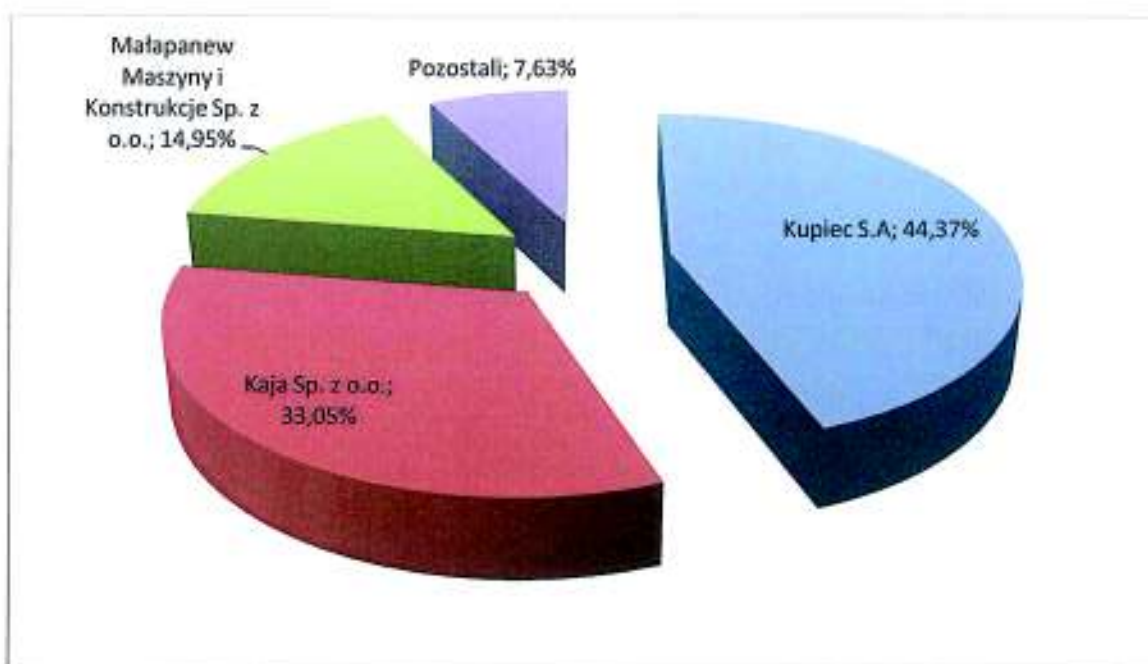
Stanowisko	Imię i nazwisko
<b>Zarząd</b>	
Prezes Zarządu	Katarzyna Szuba
Wiceprezes Zarządu	Jan Leszkiewicz
<b>Rada Nadzorcza</b>	
Członek Rady Nadzorczej	Michał Damek
Członek Rady Nadzorczej	Zbigniew Wrzos
Członek Rady Nadzorczej	Leszek Wróblewski
Członek Rady Nadzorczej	Piotr Wróblewski
Członek Rady Nadzorczej	Grzegorz Zaremba

Na I kwartał 2017 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 107 333,30 zł i dzieli się na 11 073 333 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja, w tym:

- 3 600 000 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A,
- 5 400 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 1 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- 1 033 513 akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- 39 820 akcji zwykłych na okaziciela serii E.

Informację o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Struktura przedstawia się następująco:

Lp.	Dane akcjonariusza	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w liczbie głosów
1.	Kupiec S.A	4 750 158	6 510 158	42,90 %	44,37 %
2.	Kaja Sp. z o.o.	3 008 893	484 893	27,17%	33,05 %
3.	Małapanew Maszyny i Konstrukcje Sp. z o.o.	2 194 117	2 194 117	19,81 %	14,95 %
4.	Pozostali	1 120 165	1 120 165	10,12 %	7,63 %
<b>SUMA</b>		<b>11 073 333</b>	<b>14 673 333</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00%</b>



Rozpoczynając kolejny rok działalności Zarząd Spółki postawił sobie za cel kontynuację podjętej w poprzednich latach istnienia polityki rozwoju. Jedną ze ścieżek realizacji wspomnianej strategii było rozpoczęcie procesu emisji obligacji serii C w marcu 2017 roku. Środki które Spółka spodziewała się w ten sposób pozyskać zostaną przeznaczone na zakup wierzytelności z sektora bankowego. Emisja została zakończona 19 kwietnia 2017 r., a przydział został zakończony dnia 20 kwietnia 2017 r. W ramach subskrypcji przydzielonych zostało 3.000 (trzy tysiące) obligacji serii C, zabezpieczonych, dwuletnich, o kuponie w wysokości 7,8% brutto w skali roku płatnym kwartalnie, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej równej 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych). Obligacje obejmowane były po cenie emisyjnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda. Przydział dokonany został na rzecz 31 osób fizycznych oraz prawnych.

Jednocześnie nie zapomniano o sektorze wierzytelności masowych, które stanowiły od początku podstawę działalności Spółki oraz determinowały jej sukcesy. W tym celu na bieżąco śledzono ogłaszane przetargi.

W kwartale którego dotyczy publikowany raport, rachunek zysków i strat zamyka się zyskiem netto w kwocie 170.633,21 zł. Jest to wynik o 61.177,83 zł niższy od osiągniętego w pierwszym kwartale 2016 roku. Taki stan rzeczy jest pochodną między innymi wzrostu poziomu działalności operacyjnej oraz kosztów finansowych. W zakresie działalności operacyjnej wiąże się to głównie ze specyfiką obsługiwanych pakietów oraz faktem iż ich windykacja jest rozłożona w czasie, co powoduje konieczność poniesienia nakładów finansowych wyprzedzających znacznie spływ środków pieniężnych do nich przypisanych. Jeżeli natomiast rozpatrujemy poziom kosztów finansowych, to ich wzrost jest wprost spowodowany kosztami obsługi obligacji serii A oraz B, na które składają się głównie wypłacone obligatariuszom odsetki od kuponów.



Spółka BVT SA w pierwszym kwartale 2017 roku osiągnęła przychody netto na poziomie 1.240.302,32 zł tj. o 83.377,74 zł wyższe niż w analogicznym okresie w roku 2016. Taki stan rzeczy wynika częściowo z faktu, iż Spółka zaczyna odczuwać fizyczny spływ środków z pakietów masowych zakupionych w trzecim kwartale 2016 roku. Były to pakiety pochodzące z sektora masowego transportu kolejowego, a więc o doskonale znanej Spółce specyfice co z kolei przekłada się na ich szybką i sprawną obsługę.

Kolejnym aspektem powyższej sytuacji jest fakt, rozpoczętego spływu środków pieniężnych z pakietów, w które Spółka inwestowała w poprzednich miesiącach w zakresie procedur sądowo – egzekucyjnych tj. opłat sądowych, czy też tych na poczet zaliczek komorniczych.

Spółka prowadziła nadal bieżącą obsługę posiadanych portfeli wierzytelności. Pakiety te windykowane były wg wypracowanych i sprawdzonych w Spółce procedur co zapewniało stały wpływ środków finansowych, jednocześnie niwelując ryzyko inwestowania czasu pracy oraz środków w wierzytelności z góry ocenione jako nierentowne.

Kontynuując politykę dywersyfikacji posiadanego portfela wierzytelności prowadzimy rozmowy oraz negocjacje mające na celu nawiązanie współpracy w zakresie wykupu wierzytelności z sektora bankowego. Wierzytelności te dotyczą osób fizycznych oraz są zabezpieczone hipotekami lub poręczeniami.

Wynikiem prowadzonych działań był zakup kolejnej wierzytelności pochodzącej z tego sektora, o czym Zarząd informował raportem bieżącym ESPI nr 2/2017 z dnia 21 marca 2017 roku.

Kolejnym tematem jaki realizuje Spółka, a powiązany z sektorem bankowym jest restrukturyzacja zadłużeń. Zamiarem Zarządu jest dążenie do pozyskiwania w ramach restrukturyzacji wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. W chwili obecnej prowadzone są analizy prawno – ekonomiczne dotyczące oferowanych do sprzedaży pakietów wierzytelności spełniających powyższe kryteria. Analizy te mają na celu przygotowanie optymalnych dla Spółki ofert zakupu oraz eliminację zakupu wierzytelności potencjalnie nierentownych.

Omawiając kwestię kosztów jakie ponosiła Spółka w kwartale sprawozdawczym, zauważyć należy ich poziom, tj. 992.525,51 zł, który jest wyższy o 116.118,01 zł w stosunku do poziomu kosztów jakie ponosiła Spółka w analogicznym okresie 2016 roku. Na taki stan rzeczy składają się głównie koszty wynagrodzeń wraz z narzutami na nie. Jest to determinowane przez przejęcie w ramach połączenia Spółek pracowników WindykacjaPL Spółka z o.o. Wzrost ten jest częściowo zrównoważony poprzez spadek o kwotę 293.309,07 zł kosztów związanych z zakupem usług obcych. Ponadto odnotowujemy wzrost kosztów związanych z przejęciem środków trwałych i ich amortyzacją, a także kosztów związanych z podatkami i opłatami. W tym ostatnim przypadku zwrócić należy uwagę, iż jest to częściowo związane z rozpoczętą w trzecim kwartale 2016 r. intensyfikacją działań sądowo egzekucyjnych oraz związanymi z tym nakładami jakie Spółka ponosiła w związku z koniecznością dochodzenia wierzytelności w drodze postępowań egzekucyjnych. Intensyfikacja ta odzwierciedliła się w poniesieniu opłat na:

- Opłaty sądowe,
- Opłaty od pełnomocnictw,
- Opłaty związane ze sporządzeniem wymaganych przez sądy dokumentów notarialnych,

- Opłaty zaliczek komorniczych.

Zarząd traktuje tą kwotę jako inwestycję, której zwrot rozpoczął się w kwartale którego dotyczy raport.

Z procesem efektywnej windykacji wierzytelności wiążą się koszty, które w I kwartale 2017 roku stanowiły w ponad 34 % usługi obce. Składają się na nie:

- koszty windykacji polubownej,
- różnego rodzaju opłaty notarialne, sądowe a także urzędowe związane z nadaniem klauzuli wykonalności wraz z przejściem uprawnień na nowego wierzyciela,
- koszty zastępstwa procesowego,
- koszty administracyjne związane z bieżącą obsługą wierzytelności windykowanych,
- koszty zaliczek w postępowaniu egzekucyjnym.

Należy w tym miejscu podkreślić że wskaźnik kosztów usług obcych w pierwszym kwartale 2016 roku oscylował na poziomie ponad 72 %.

W styczniu 2016 roku Emitent rozpoczął modernizację dotychczasowej infrastruktury informatycznej, o czym Zarząd informował już we wcześniejszych raportach. Polega ona na wymianie sprzętu komputerowego, wdrożeniu nowych schematów zabezpieczania danych osobowych, optymalizacji dotychczas posiadanej aplikacji do obsługi bazy danych. Koniec prac modernizacyjnych przewidziany był na grudzień 2016 roku jednak ze względu na zmianę powierzchni biurowych przez Spółkę i dodatkowych pracach w związku z tym wynikających, zakończenie projektu zostało przesunięte na pierwsze półrocze 2017 roku. W chwili obecnej trwają ostatnie poprawki wdrożonego systemu. Koszt tego przedsięwzięcia będzie po jego zakończeniu amortyzowany zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Zarząd Spółki zdaje sobie sprawę, że duży wpływ na dynamikę kosztów mają nabyte w dwóch poprzednich latach pakiety pochodzące z sektora telekomunikacyjnego. Wynika to z faktu, iż obsługa tych pakietów jest bardziej czasochłonna niż pakietów z sektora transportowego, a tym samym wydłuża się czas realnej obsługi takich pakietów. Nabyte wierzytelności bankowe czy też te, które Spółka będzie zamierzała restrukturyzować, też wpłyną na dynamikę kosztów oraz na rozłożenie przychodów w czasie. W związku z tym faktem, Zarząd na bieżąco dostosowuje realizowaną politykę rozwoju Spółki tak, aby zapewnić jej stałą płynność finansową. Tylko takie postępowanie pozwoli Spółce na efektywne działanie, które z jednej strony polegało będzie na windykacji pakietów posiadanych, a z drugiej na ciągłym, racjonalnym powiększaniu posiadanego wolumenu wierzytelności.

Pozostałe pozycje kosztów związane są z ogólnymi obciążeniami związanymi z prowadzeniem przez Spółkę działalności.

Ogół kosztów ponoszonych przez Spółkę jest nieustannie optymalizowany i opiera się o kalkulację mającą na celu osiągnięcie zakładanego progu rentowności pakietów wierzytelności, a także eliminację transakcji nieopłacalnych. Jednocześnie Zarząd stara się traktować każdy poniesiony koszt jako inwestycję, która ma swoje uzasadnienie w przyszłych przychodach osiągniętych przez Spółkę.



Na wartość wykazaną w pozycji dotyczącej kosztów finansowych ma wpływ koszt związany z obsługą finansowania jakie Spółka uzyskała w październiku 2014 roku w Banku Polskiej Spółdzielczości. Na koszt ten składają się raty odsetkowe jakie wg zawartej umowy Spółka ma obowiązek płacić comiesięcznie. Finansowanie to zostało w pełni wykorzystane na zakup pakietów wierzytelności. Kwota nominalna kredytu wyniosła 750.000,00 zł. Został on zabezpieczony wpisem hipotecznym do księgi wieczystej nieruchomości zabudowanej należącej ESPETEL Sp. z o.o. będącego do dnia 18 kwietnia 2017 r. akcjonariuszem BVT SA. Nieruchomość ta o powierzchni 26.131 m<sup>2</sup> położona jest w Mikołowie. Na okoliczność zabezpieczenia finansowania zawarto pomiędzy stronami w dniu 31.10.2014 roku porozumienie określające płatne jednorazowo wynagrodzenie za ustanowienie prawno-rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności w kwocie 30 000 zł.

Wynagrodzenie to zostało na podstawie faktury wystawionej przez ESPETEL Sp. z o.o. zapłacone w czerwcu 2015 roku. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej, Spółka w sierpniu 2015 roku rozpoczęła spłatę rat kapitałowo – odsetkowych. Zgodnie z umową, kredyt ma zostać spłacony do dnia 29 października 2017 roku.

Kolejnym czynnikiem odzwierciedlonym w tej pozycji są kwartalne odsetki wypłacone w związku z emisją obligacji serii A oraz B. Kwota tych odsetek to odpowiednio 60.709,21 zł oraz 34.882,68 zł, a ich wypłata nastąpiła w lutym 2017 roku.

Dodatkowo chcąc zachować transparentność w przekazywaniu informacji akcjonariuszom oraz obligatariuszom Zarząd zdecydował o rozpoczęciu publikowania raportów miesięcznych. Pierwszy raport dotyczył miesiąca lutego 2017 roku i został opublikowany dnia 14 marca 2017.

W okresie od 01 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku łączna wartość transakcji akcjami BVT SA wyniosła ponad 32 tysiące zł (trzydzieści dwa tysiące złotych) i dotyczyła wolumenu akcji w ilości 60.376 sztuk (sześćdziesiąt tysięcy trzysta siedemdziesiąt sześć sztuk).

W I kwartale 2017 r. miały miejsce również zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 22 lutego 2017 roku, Spółka otrzymała od Pana Rafała Leszkiewicza rezygnację - z przyczyn osobistych - z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem doręczenia. W dniu 27 lutego 2017 roku na jego miejsce Rada Nadzorcza Spółki powołała – w drodze dokooptowania - Pana Grzegorza Zarembe.

---

## **V. SYTUACJA PRAWNA SPÓŁKI**

---

Stan prawny spółki jest w pełni uregulowany.



**VI. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI**

---

**1. WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

	Za IQ 2016 r.	Za IQ 2017 r.
Przychody netto ze sprzedaży	1 156 924,58 zł	1 240 302,32 zł
Koszty działalności operacyjnej	876 407,50 zł	992 525,51 zł
Zysk (strata) ze sprzedaży	280 517,08 zł	247 776,81 zł
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	289 896,91 zł	310 490,63 zł
Zysk (strata) brutto	282 225,04 zł	209 137,21 zł
Zysk (strata) netto	231 811,04 zł	170 633,21 zł

## **VII. PORTFEL WIERZYTELNOŚCI**

---

### **1. WYKUP PORTFELI WIERZYTELNOŚCI**

Sprzedaż przeterminowanej wierzytelności w wielu przypadkach jest rozwiązaniem bardziej efektywnym niż postępowanie windykacyjne lub sądowe. Wiele przedsiębiorstw decyduje się na cesję wierzytelności ze względu na możliwość uzyskania natychmiastowej zapłaty oraz rozliczenia dyskonta do kosztów uzyskania przychodów. Wierzytelności są często kupowane w celu potrącenia z własnymi zobowiązaniami lub przez wyspecjalizowane firmy w celu windykacji. Kluczowe znaczenia ma tu wybór wiarygodnego nabywcy/zbywcy wierzytelności, należyte zabezpieczenie płatności oraz przeprowadzenie transakcji zgodnie z przepisami podatkowymi.

### **2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

Rynek wierzytelności konsumenckich stanowi obok rynku wierzytelności gospodarczych, ważną część branży windykacyjnej w Polsce. W przypadku wierzytelności konsumenckich oznacza to wszystkie wierzytelności, jakie konsumenci (osoby fizyczne) posiadają wobec przedsiębiorstw (sektor B2C), a zatem o zaległości w spłacie wszelkich zobowiązań wobec sektora finansowego (m.in. banków, firm ubezpieczeniowych), wobec usługodawców (m.in. firm telekomunikacyjnych, telewizji kablowych), czy np. wobec spółdzielni mieszkaniowych.

Działalność na tym rynku może być prowadzona przez firmy windykacyjne według dwóch modeli biznesowych:

1. Zakupy portfeli wierzytelności w celu dalszej samodzielnej windykacji – Inwestycje w wierzytelności
2. Windykacja na zlecenie – Inkaso

Rynek inwestycji w wierzytelności w Polsce można podzielić na segmenty według pochodzenia wierzytelności zgodnie z poniższym schematem.

## Rynek inwestycji w wierzytelności w Polsce i jego segmenty



W ostatnim okresie największe firmy windykacyjne w coraz większym stopniu zainteresowane są działalnością w zakresie zakupów portfeli wierzytelności kosztem obsługi w systemie inkaso. Dzieje się tak z kilku powodów: po pierwsze rośnie skłonność wierzycieli do wystawiania na sprzedaż pakietów wierzytelności, a ponadto w ostatnich latach rozwinęła się w Polsce sekurytyzacja, która jest narzędziem silnie stymulującym rozwój rynku sprzedaży wierzytelności. Trzecim powodem jest fakt, iż firmy windykacyjne posiadają obecnie większe możliwości pozyskiwania środków na zakup pakietów, choć dostęp do kapitału jest jednym z istotnych czynników rozwoju tego rynku.

Konieczność posiadania kapitału na zakup pakietów jest z punktu widzenia firm windykacyjnych istotną niedogodnością, ale z drugiej strony windykacja pakietów nabytych niesie ze sobą wiele ważnych korzyści w stosunku do windykacji w systemie inkaso. Przede wszystkim, w przypadku windykacji pakietów nabytych, firmy windykacyjne zyskują możliwość swobodnego doboru strategii windykacji (metod i narzędzi), natomiast w przypadku windykacji pakietów inkaso strategia windykacji musi być zawsze uzgodniona i zaakceptowana przez klienta. Istotna różnica dotyczy też czasu trwania procesu windykacji, który w przypadku inkaso jest znacznie krótszy i przez to ogranicza firmom windykacyjnym pełną swobodę działania (np. nie zawsze możliwe jest rozłożenie spłaty zadłużenia na raty, gdyż zazwyczaj wierzyciel akceptuje tylko spłatę pełnej kwoty zadłużenia).

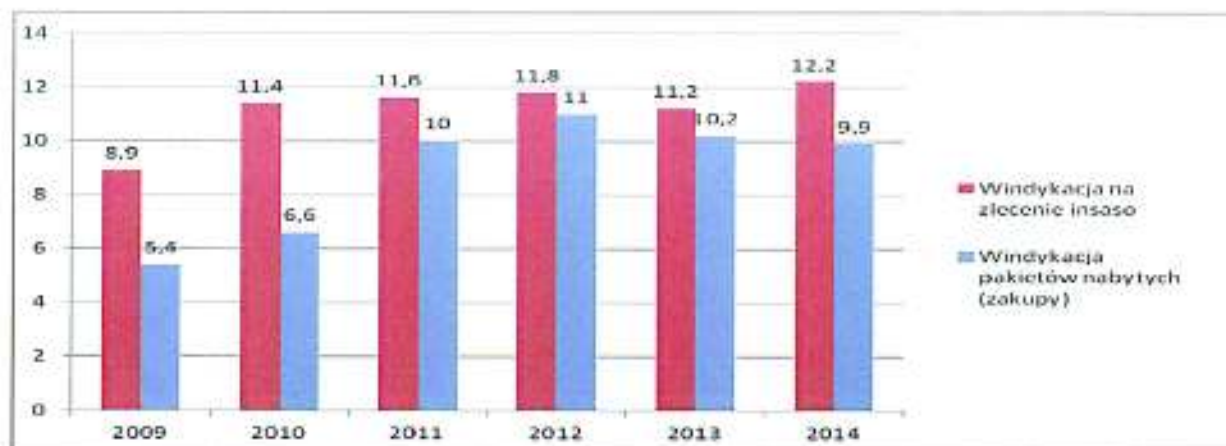
Rozwój rynku inwestycji w wierzytelności związanych z zakupem portfeli jest w ostatnich latach bardzo dynamiczny. Obecnie w Polsce wystawianych jest na sprzedaż kilkaset portfeli wierzytelności rocznie.

Największy segment stanowią portfele bankowe, które wartościowo obejmują około 70 procent wszystkich portfeli i stanowią jednocześnie portfele o największej wartości, sięgające często kilkuset milionów złotych. Od czasu do czasu banki wystawiają jednak na sprzedaż portfele znacznie większe, których wartość sięga nawet 1 miliarda złotych. Dla porównania wartość portfeli niebankowych, a więc pochodzących od wierzycieli z innych branż, wynosi zazwyczaj od kilku do kilkudziesięciu milionów złotych.

Z punktu widzenia firmy windykacyjnej kluczowe znaczenie przy transakcjach zakupu wierzytelności ma wycena portfela. Cena, jaką gotowy jest zapłacić kupujący (firma windykacyjna, fundusz inwestycyjny), poprzedzona jest dokładną analizą struktury pakietu wierzytelności. Na podstawie analizy szacowany jest między innymi prawdopodobny procent należności, jaki będzie możliwy do odzyskania w danym pakiecie. Cena musi być zatem tak skalkulowana, aby wyliczona wartość możliwych do odzyskania środków pokryła koszt zakupu, koszt windykacji oraz zapewniła firmie windykacyjnej założoną marżę zysku.



Wielkość rynku windykacji na zlecenie (inkaso) i windykacji pakietów nabytych w Polsce w latach 2009 – 2014 (w mld zł)

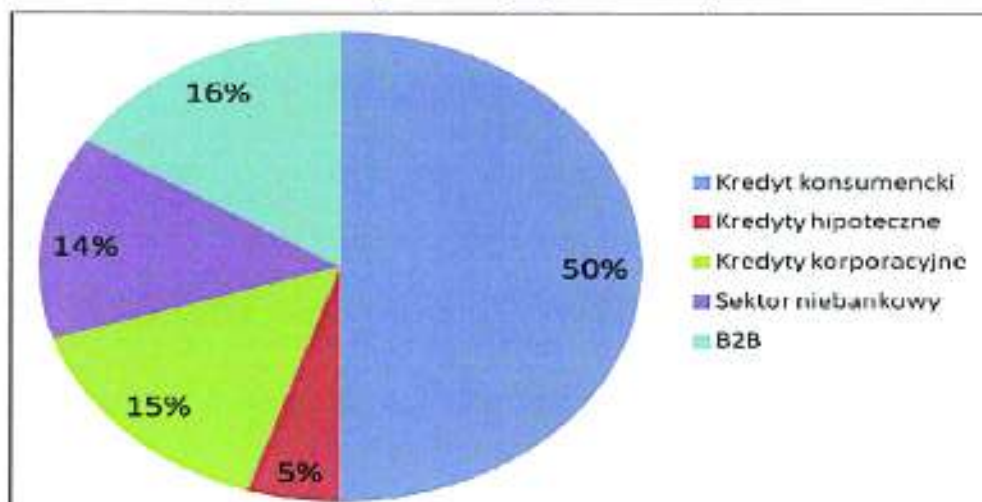


Źródło: IBnGR, 2014

Polski rynek inwestycji jest już rynkiem ukształtowanym, a analizy zmian rynkowych wskazują, iż największy potencjał rozwoju ma model zarządzania wierzytelnościami zakupionymi od pierwotnych właścicieli przez firmy zajmujące się inwestycjami w dłużni.

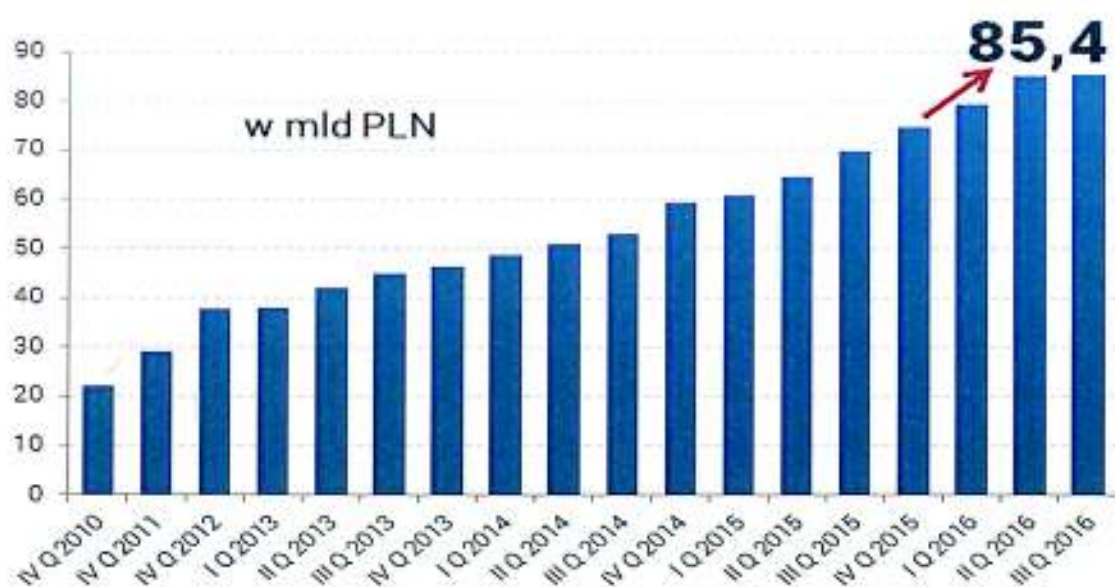
Według szacunków IBnGR w strukturze zakupu portfeli wierzytelności dominującą pozycję zajmują kredyty bankowe (konsumenckie i hipoteczne) stanowiące łącznie 55% rynku, zobowiązania przedsiębiorstw B2B (16%), kredyty korporacyjne (15%) i na końcu wierzytelności w sektorze niebankowym (14%).

Struktura segmentowa rynku zakupu portfeli wierzytelności w Polsce



Źródło: IBnGR, X.2010

Wielkość polskiego rynku wierzytelności 2010 - 2016 r.



Źródło: [www.kpf.pl](http://www.kpf.pl)

Zgodnie z wynikami, firmy biorące udział w badaniu na koniec III kwartału 2016 roku zarządzały łącznie 14,7 mln sztuk wierzytelności, o łącznej wartości aż 85,4 mld PLN. Średnia wartość pojedynczej wierzytelności obsługiwanej przez te firmy osiągnęła wartość 5,8 tys. PLN. Nadal wzrasta zatrudnienie w sektorze, gdzie wg danych na koniec ostatniego kwartału firmy z grona Członków KPF zatrudniały łącznie 6,06 tys. osób.

## VIII. PODSTAWOWE DANE MA TEMAT WYCENIANEGO PORTFELA WIERZYTELNOŚCI

Wyceniany pakiet wierzytelności składa się z dwóch portfeli wierzytelności o wartości nominalnej równej 14 014 892,82 zł.

Poniższa tabela przedstawia informacje zawierające najważniejsze parametry, na temat przedmiotu wyceny.

Lp.	Nazwa pakietu	Data zakupu	Koszt zakupu (P)	Wartość nominalna (NV)	Szacowane wpływy pozostałe (ECF)	Wpływy do dnia wyceny	Łącznie wpływy	Łącznie wpływy / NV	P/NV	ECF/NV	Zwrot do dnia wyceny / P	Zwrot do dnia wyceny / NV
1	PAKJET 1/17	18.05.2017	456 336,08	7 867 863,45	1 845 095,40	0	1 845 095,40	23,45%	5,80%	23,45%	0%	0,00%
2	PAKJET 2/17	18.05.2017	467 174,23	6 147 029,37	1 689 346,90	0	1 689 346,90	27,48%	7,60%	27,48%	0%	0,00%
SUMA			923 510,31	14 014 892,82	3 534 442,31	0	3 534 442,31	0,25	6,59%	25,22%	0	0

Przedmiotowy pakiet wierzytelności zawiera wierzytelności o wartości nominalnej równej 14 014 892,82 zł i koszcie zakupu 923 510,31 zł. Do dnia wyceny nie stwierdzono żadnych wpływów wynikających z procesu windykacyjnego.

Na powyższy portfel składają się wierzytelności będące pochodną następujących zadłużeń:

- należności z tytułu niedopełnienia przez podróżnych obowiązku uiszczenia należności przewozowych z tytułu przewozu osób, rzeczy i zwierząt oraz spowodowania zatrzymania lub zmiany trasy pociągu bez uzasadnionej przyczyny



## IX. OKREŚLENIE OCZEKIWANEJ STOPY ZWROTU

W przyjętym modelu wyceny, oczekiwana stopa zwrotu będąca jednocześnie czynnikiem dyskontującym skorygowane o ryzyko specyficzne portfeli oczekiwane wpływy, została obliczona z wykorzystaniem modelu wyceny aktywów kapitałowych. Jej określenie wymaga oszacowania kilku wielkości:

- Stopy wolnej od ryzyka;
- Bety;
- Premii za ryzyko;

Stopa wolna od ryzyka została przyjęta na poziomie 2,70 proc. rocznie, co odpowiada w przybliżeniu aktualnej rentowności obligacji o 10 letnim terminie wykupu.

Premia za ryzyko rynkowe została przyjęta na poziomie 7 proc. rocznie i jest ona wynikiem konsensusu pomiędzy wartościami proponowanymi w opracowaniach Damodarana, Fernandeza oraz rekomendacjami analityków rynku kapitałowego.

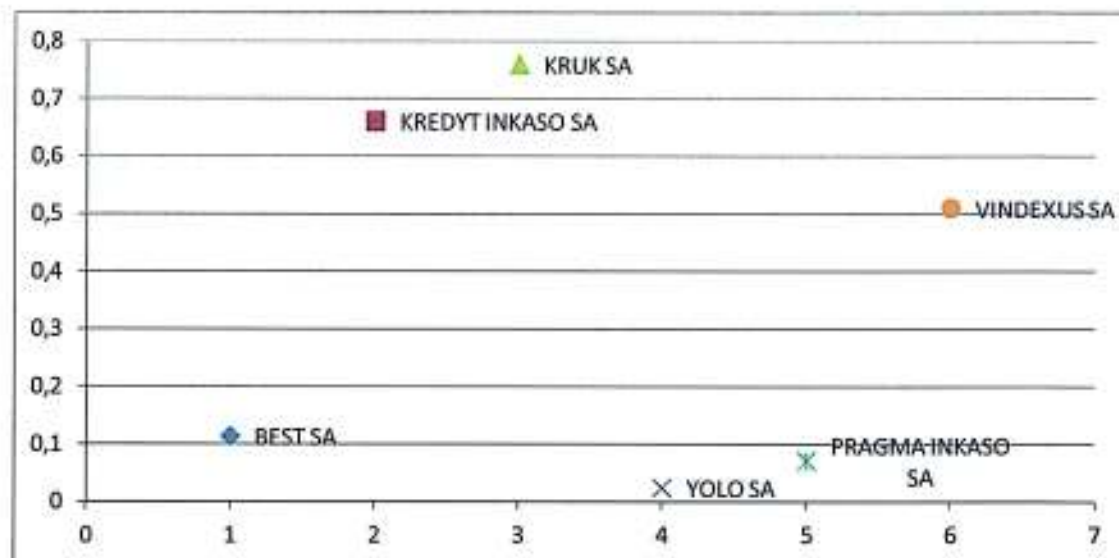
Kolejnym parametrem modelu jest współczynnik beta, obrazujący wrażliwość zmian stóp zwrotu danego aktywa na zmianę rynkowych stóp zwrotu. Beta została wyliczona na podstawie oszacowanych bet spółek z sektora usług finansowych, których profil działalności zawęża się do świadczenia usług windykacji należności oraz zarządzania wierzytelnościami. Wybrano sześć pomiotów notowanych na rynku kapitałowym. Bety dla poszczególnych spółek zostały wyliczone na podstawie stóp zwrotu wyliczonych za okres obejmujący 250 dni sesyjnych. Wyniki obliczeń parametru beta przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Kalkulacja współczynnika beta

Spółka	Współczynnik Beta
BEST SA	0,113531
KREDYT INKASO SA	0,660049
KRUK SA	0,758944
YOLO SA	0,024074
PRAGMA INKASO SA	0,07095
VINDEXUS SA	0,509314
<b>ŚREDNIA</b>	<b>0,642768892</b>

Źródło: Opracowanie własne

Średnia została obliczona na podstawie współczynnika beta trzech podmiotów, tj. Kredyt Inkaso S.A., Kruk S.A. oraz Vindexus S.A. Parametry pozostałych spółek, ze względu na duże odchylenia, na które mają wpływ m.in. czynniki takie jak płynność notowań, zostały pominięte.



Źródło: Opracowanie własne

Koszt kapitału będący w modelu wyceny odzwierciedleniem oczekiwanej stopy zwrotu z poszczególnych portfeli obliczony na podstawie wyżej określonych i wyliczonych parametrów, z wykorzystaniem wzoru opisanego w podrozdziale pt. „Metodologia” wynosi 7,199 proc. i taka też wartość została przyjęta w całym okresie dyskonta szacowanych wpływów.

## 1. WYCENA PORTFELA WIERZYTELNOŚCI

### *Przyjęte założenia*

- Z uwagi na brak danych historycznych, lub są one ograniczone, przyjęto podejście, iż Spółka wykazała się efektywnym działaniem i zakupiła portfel po najniższej, najatrakcyjniejszej cenie. Dla każdego portfela uwzględniono ryzyko, jakie przyjęła na siebie Spółka dokonując zakupu portfeli, poprzez oszacowanie jego poziomu w taki sposób aby IRR otrzymać na podstawie ceny zakupu. Każdy z pakietów charakteryzuje się innym ryzykiem które jest wpisane w IRR.
- Zakładamy postrzeganie ryzyka portfela jako prawdopodobieństwo zwrotu poniesionych nakładów w relacji do oczekiwanych wpływów przekazanych przez Spółkę. W związku z tym im wyższa IRR portfela tym niższe jest ryzyko (prawdopodobieństwo), że zwrot z portfela będzie poniżej jego kosztów nabycia.
- Brak informacji o stopie dyskonta którą należało by zastosować aby poszczególne pakiety oczyścić z ich ryzyk specyficznych i tym samym doprowadzić je do wspólnego mianownika ze względu na ryzyko wymagało zastosowania metody ekwiwalentu pewności która zakłada, że jeśli modyfikacja stopy dyskontowej natrafia na przeszkody, to można zmodyfikować strumień przepływów pieniężnych. Polega to na zastąpieniu prognozowanych przepływów pieniężnych, czyli strumieni obciążonych ryzykiem, przepływami pieniężnymi, których wielkości będą osiągnięte z dużym prawdopodobieństwem. Na tej podstawie wyliczono wpływy które uwzględniają to ryzyko.
- Dokonaliśmy wyceny w dwóch wariantach:
  - o pierwszą wartość określoną w dokumencie jako PV brutto, oszacowaliśmy jako wartość bieżącą skorygowanych wpływów, bez uwzględnienia kosztów windykacji. Wartość ta określa wycenę czystej wierzytelności w rozumieniu aktywa finansowego. Przyjęliśmy takie podejście ze względu na różne wielkości kosztów dla różnych firm windykacyjnych i funduszy sekurytyzacyjnych.
  - o drugą wartość określoną w dokumencie jako PV netto, oszacowaliśmy jako wartość bieżącą skorygowanych wpływów, wyliczoną z uwzględnieniem kosztów windykacji. Koszty windykacji przyjęte do wyliczeń zostały oparte na informacjach kosztowych przekazanych przez Spółkę posiadającą portfele. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od spółki koszty windykacji dla przedmiotowego portfela wierzytelności wynoszą ok. 49% wartości zakupu. Należy zaznaczyć że PV netto może być różna dla różnych potencjalnych nabywców, ze względu na różnice w kosztach ponoszonych przez różne podmioty.



*1. Wycena portfela wierzytelności PAKIET 1/17*

Wartość nominalna (NV)	7 867 863,45 zł
Koszt zakupu (P)	456 336,08 zł
Wpływy łączne	1 845 095,40 zł
Wpływy zrealizowane	- zł
Oczekiwane wpływy pozostałe	1 845 095,40 zł
Oczekiwane wpływy skorygowane	1 476 652,03 zł
Oczekiwane koszty windykacji	505 374,76 zł
IRR (p)	4,09%
Stopa dyskontowa	7,199%
PV portfela brutto	1 450 545,83 zł
PV portfela netto	982 923,59 zł

*2. Wycena portfela wierzytelności PAKIET 2/17*

Wartość nominalna (NV)	6 147 029,37 zł
Koszt zakupu (P)	467 174,23 zł
Wpływy łączne	1 689 346,90 zł
Wpływy zrealizowane	- zł
Oczekiwane wpływy pozostałe	1 689 346,90 zł
Oczekiwane wpływy skorygowane	1 336 524,73 zł
Oczekiwane koszty windykacji	381 633,64 zł
IRR (p)	3,69%
Stopa dyskontowa	7,199%
PV portfela brutto	1 312 895,89 zł
PV portfela netto	960 110,00 zł

Podsumowanie wyceny dla wartości bieżącej brutto portfeli

Lp.	Nazwa	Data zakupu	Koszt zakupu (P)	Wartość Nominalna (NV)	Szacowane wpływy pozostałe (ECF)	Skorygowane wpływy brutto (CECF)	PV brutto	PV/P	PV/NV	% CECF / ECF	Wpływy do dnia wyceny (RVD)	RVD / NV	RVD/P
1	PAKIET 1/17	18.05.2017	456 336,08	7 867 863,45	845 095,40	476 652,03	1 450 545,83	3,18	18,44%	-19,97%	0,00	0,00	0,00
2	PAKIET 2/17	18.05.2017	467 174,23	6 147 029,37	689 346,90	336 524,73	1 312 895,89	2,81	21,36%	-20,89%	0,00	0,00	0,00
SUMA			923 510,31	14 014 892,82	1 534 442,31	813 176,76	2 763 441,71	2,99	19,72%	-20,41%	0,00	0,00	0,00

Podsumowanie wyceny dla wartości bieżącej netto portfeli

Lp.	Nazwa	Data zakupu	Koszt zakupu (P)	Wartość Nominalna (NV)	Szacowane wpływy pozostałe (ECF)	Skorygowane wpływy netto (CECF)	PV netto	PV/P	PV/NV	% CECF / ECF	Wpływy do dnia wyceny (RVD)	RVD / NV	RVD/P
1	PAKIET 1/17	18.05.2017	456 336,08	7 867 863,45	1 845 095,40	1 000 613,76	982 923,59	2,15	12,49%	-45,77%	0,00	0,00	0,00
2	PAKIET 2/17	18.05.2017	467 174,23	6 147 029,37	1 689 346,90	977 389,58	960 110,00	2,06	15,62%	-42,14%	0,00	0,00	0,00
SUMA			923 510,31	14 014 892,82	3 534 442,31	1 978 003,34	1 943 033,59	2,10	13,86%	-44,04%	0,00	0,00	0,00

Kalkulacja wpływów portfeli wierzytelności (brutto)

DATA		III Q 2017	III Q 2017	IV Q 2017	I Q 2018	II Q 2018	III Q 2018	IV Q 2018	I Q 2019	II Q 2019	III Q 2019	IV Q 2019	I Q 2020	II Q 2020	III Q 2020	IV Q 2020	I Q 2021	II Q 2021	III Q 2021	IV Q 2021	I Q 2022	II Q 2022	III Q 2022	IV Q 2022	I Q 2023	II Q 2023
PACKE T 1/17	Szacowane	8000	15590	27190	39643	49400	102879	104257	111838	180781	59773	58735	57788	50818	54874	93976	91117	86951	82233	78121	74215	63883	47312	38153	28015	27154
	Skorygowane	7600	13654	25036	35465	44920	84334	83394	88935	14036	81814	79030	76274	74660	71630	69567	68975	62757	59308	53837	50595	44473	33119	21373	28129	19012
PACKE T 2/17	Szacowane	7800	16880	30150	43330	52767	73873	71342	90959	98099	57918	50930	53503	55802	53192	91239	89415	84944	80697	76662	72829	61905	46428	38178	28670	27236
	Skorygowane	6450	13321	23690	30017	45606	67598	62355	83830	83073	80286	73344	74838	73676	70392	67975	63733	61384	58302	54813	51708	43643	32500	20974	19782	18857

Kalkulacja wpływów portfeli wierzytelności (netto)

DATA		III Q 2017	III Q 2017	IV Q 2017	I Q 2018	II Q 2018	III Q 2018	I Q 2019	II Q 2019	III Q 2019	IV Q 2019	I Q 2020	II Q 2020	III Q 2020	IV Q 2020	I Q 2021	II Q 2021	III Q 2021	IV Q 2021	I Q 2022	II Q 2022	III Q 2022	IV Q 2022	I Q 2023	II Q 2023	
PAKIET 1/17	Szacowane	5 421	24 056	33 678	48 413	68 620	69 733	71 307	68 685	68 292	67 689	66 933	66 363	65 691	64 289	63 803	61 743	58 936	53 723	51 937	38 290	42 746	32 060	20 839	19 797	18 887
	Skorygowane	5 156	22 931	31 839	47 585	66 985	65 798	65 285	64 278	57 365	55 439	53 545	51 687	50 184	48 538	46 937	45 381	42 525	40 129	37 859	35 706	30 136	22 642	14 480	13 660	12 881
PAKIET 2/17	Szacowane	5 115	17 990	22 487	31 482	38 588	54 823	67 519	78 966	72 324	71 680	70 884	70 176	69 474	68 084	66 723	65 386	62 119	59 913	56 962	53 239	45 270	33 933	22 969	20 566	19 917
	Skorygowane	4 863	17 054	21 279	29 278	36 271	49 431	60 100	61 333	69 732	58 732	56 708	54 757	53 147	51 464	49 708	48 060	45 035	42 489	40 084	37 816	31 916	23 767	15 318	14 466	13 643

**X. REASUMPCJA**

---

Celem wyceny jest oszacowanie wartości wierzytelności nabytych przez BVT S.A. o łącznej nominalnej wartości 14 014 892,82 zł.

WARTOŚĆ NOMINALNA PORTFELA WIERZYTELNOŚCI	14 014 892,82 zł
WARTOŚĆ PORTFELA WIERZYTELNOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM KOSZTÓW WINDYKACJI	1 943 033,59 zł
WARTOŚĆ PORTFELA WIERZYTELNOŚCI BEZ UWZGLĘDNIENIA KOSZTÓW WINDYKACJI	2 763 441,71 zł





## **XI. ZASTRZEŻENIA**

---

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za rzetelność, kompletność i wiarygodność historycznych danych oraz projekcji przyjętych do sporządzenia wyceny, które mają istotny i bezpośredni wpływ na wyniki wyceny wierzytelności. Zleceniodawca i Spółka są odpowiedzialni za wszelkie oświadczenia odnośnie swoich planów i przewidywań oraz za ujawnienie wszystkich istotnych informacji, które mogą mieć wpływ na ostateczne osiągnięcie prognozowanych wielkości.

Zarząd Zleceniodawcy lub Spółki może inaczej ukształtować jej działalność w przyszłości przez co uzyskane rzeczywiste wpływy mogą istotnie różnić się od projekcji wykorzystanych do wyceny portfeli. Dlatego też, ani Zleceniobiorca, ani jego partnerzy i pracownicy nie będą ponosić żadnej odpowiedzialności, jeżeli projekcje wykorzystane do wyceny nie potwierdzą się w przyszłości. Niezależnie od założeń przyjętych w celu dokonania wyceny, zastosowane metody wyceny posiadają swoje ograniczenia. Celem niniejszego raportu nie jest jednak prezentacja założeń i ograniczeń metod wykorzystanych do wyceny. W związku z powyższym ani Zleceniobiorca ani jego partnerzy i pracownicy nie będą ponosić odpowiedzialności z tytułu nieznanomości zastosowanych metod wyceny przez użytkowników niniejszego raportu.

Wycenę sporządzono z należytą rzetelnością, jednak należy zwrócić uwagę na fakt, że wszelkie opracowania dotyczące wyceny aktywów niosą za sobą ryzyko popełnienia błędu wynikające z subiektywizmu ocen wyprowadzonych przez Wyceniającego, lub też ocen zawartych w cytowanych materiałach źródłowych, czy też braku wiedzy o zjawiskach i zdarzeniach dotyczących wycenianego aktywa, a nieprzekazanych Wyceniającemu podczas pozyskiwania materiałów informacyjnych. Wyliczenia przeprowadzono z pełną dokładnością arkusza kalkulacyjnego. Ewentualne rozbieżności w tabelach prezentujących rezultaty kalkulacji wynikają z zaokrągleń i nie mają wpływu na poprawność oszacowanej wartości portfeli.

Sporządzony raport uwzględnia dane źródłowe przedstawione Wykonawcy przez Zamawiającego.

Wycena nie stanowi również żadnej rekomendacji inwestycyjnej dlatego Zleceniobiorca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za skutki jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych podjętych na podstawie sporządzonej wyceny portfeli wierzytelności.

Niniejsza wycena może być wykorzystana wyłącznie dla celów określonych w Umowie.



---

**inż. Marek Nawalaniec**