

MEMORANDUM INFORMACYJNE

JATEX FINANSE S.A.



sporządzone w związku z

ofertą publiczną do 2.500 Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 złotych każda na podstawie art. 41 Ustawy o Ofercie

Oferujący



DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM: 22 MARCA 2017 R.

I. WSTĘP

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostało sporządzone w związku z ofertą publiczną do 2.500 (dwa tysiące pięćset) obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych (dalej także jako „Obligacje serii A”) każda spółki Jatex Finanse Spółka Akcyjna z siedzibą w Bytomiu.

Oferowanie Obligacji serii A odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.

Emitent:

	
Nazwa (firma):	Jatex Finanse Spółka Akcyjna
Kraj:	Polska
Siedziba:	Bytom
Adres:	41-902 Bytom, Dworcowa nr. 12
Numer KRS:	0000408616
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	277518038
NIP:	6262654562
Telefon:	32 388 79 00
Fax:	32 388 79 30
Poczta e-mail:	biuro@jatex.com.pl
Strona www:	http://www.jatex.com.pl/

Sprzedający

Nie występuje podmiot sprzedający Obligacje Serii A Jatex Finanse S.A. z siedzibą w Bytomiu.

Papiery wartościowe objęte ofertą

Niniejsze memorandum informacyjne zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną obligacji serii A, na podstawie którego Jatex Finanse S.A. z siedzibą w Bytomiu wyemituje do 2.500 (dwa tysiące pięćset) sztuk obligacji na okaziciela, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 2.500.000 zł (dwa miliony pięćset złotych).

Cena emisyjna

Cena emisyjna 1 (jednej) sztuki obligacji serii A wynosi 1.000 zł (tysiąc złotych).

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

Zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy o ofercie publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią mniej niż 2.500.000 euro, jednakże pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 41 ustawy.

Niniejsze Memorandum nie było zatwierdzone ani weryfikowane w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Tryb informowania o zmianach danych zawartych w Memorandum w okresie jego ważności

W wypadku zmiany danych zawartych w Memorandum w okresie jego ważności, Emitent sporządzi aneks do Memorandum i udostępni go na stronie internetowej: <http://www.jatex.com.pl> oraz na stronie Oferującego www.dminc.pl

Niniejsze Memorandum zostało sporządzone w Bytomiu, dnia 22 marca 2017r.

Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą publikacji i kończy się:

- 1) z upływem dnia przydziału Obligacji lub**
- 2) z udostępnieniem informacji na stronie internetowej Emitenta o odwołaniu Oferty Publicznej Obligacji serii A przeprowadzanej na podstawie niniejszego memorandum.**

Podmiot udzielający zabezpieczenia

Obligacje emitowane są jako zabezpieczone.

Emitent, w terminie nie dłuższym niż 30 dni roboczych od Dnia Emisji, zobowiązuje się zabezpieczyć Obligacje poprzez:

1. oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty stanowiącej nie mniej niż 150% wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji,

W celu zabezpieczenia obligacji, Emitent podda się egzekucji w trybie art. 777 Ustawy kodeks postępowania cywilnego do kwoty równej 150% wartości nominalnej z tytułu wszystkich emitowanych Obligacji powiększonej o odsetki od wszystkich emitowanych Obligacji. Oświadczenie złożone w zostanie formie aktu notarialnego.

Emitent zawrze umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z kancelarią prawną Orłowski Matwijcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

2. hipoteką na nieruchomości gruntowej położoną w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 56 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o nr KR1P/00271441/8. Hipoteka ustanowiona będzie na pierwszym miejscu, do łącznej kwoty 2.500.000 zł.

Wartość nieruchomości, wedle operatu szacunkowego z dnia 16 stycznia 2017 r. wynosi 2.584.964 zł. Operat stanowi załącznik 4 do niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Stosownie do art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach, Emitent zawrze umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki z kancelarią prawną Orłowski Matwijcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

Obligacje będą wydawane, w tym zapisywane w ewidencji, przed ustanowieniem zabezpieczeń.

Nie występuje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący) dla oferty publicznej Obligacji Serii A Emitenta.

Wskazanie subemitentów

Przeprowadzenie subskrypcji Obligacji Serii A nie nastąpi w trybie wykonania umowy o subemisję usługową ani inwestycyjną.

Oferujący



Nazwa (firma):	Dom Maklerski INC S.A.
Kraj:	Polska
Siedziba:	Poznań
Adres:	60-830 Poznań, Krasińskiego 16
Numer KRS:	0000371004
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142721519
NIP:	7010277149
Telefon:	+48 61 297 79 27
Fax:	+48 61 297 79 27
Poczta e-mail:	biuro@dminc.pl
Strona www:	http://www.dminc.pl

SPIS TREŚCI

I.	Wstęp	2
II.	Czynniki ryzyka	7
1.	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta	7
2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność.....	9
3.	Czynniki ryzyka związane z instrumentami finansowymi.....	12
III.	Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym.....	18
1.	Emitent	18
2.	Oferujący	19
IV.	Dane o emisji.....	20
1.	Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.....	20
2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych oraz daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.....	20
3.	Informacja o prawach wynikających z emitowanych papierów wartościowych.....	23
4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papierowy wartościowe są zabezpieczone.....	27
5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	28
6.	Informacje o banku reprezentancie lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji	28
7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta	28
8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta.....	28
9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	30
10.	Próg dojścia emisji do skutku	30
11.	Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych	30
12.	Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	30
13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	30
14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	30
15.	Wskazanie stron umów o subemisję usługową lub inwestycyjną oraz istotnych postanowień tych umów	34
16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	34
17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji	42
V.	Dane o Emitencie i jego działalności	43
1.	Podstawowe dane o Emitencie	43
2.	Krótki opis historii Emitenta	44
3.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	44
4.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....	45
5.	Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	45
6.	Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	45

7.	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta	45
8.	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta	45
9.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta.....	45
10.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	46
11.	Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi, zamieszczonymi w memorandum informacyjnym	47
12.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w Rozdziale VI	47
13.	Prognozy wyników finansowych Emitenta	48
14.	Osoby zarządzające i nadzorujące przedsiębiorstwo Emitenta	48
15.	Dane o strukturze akcjonariatu	54
16.	Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	54
17.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	67
VI.	Sprawozdania finansowe.....	68
1)	Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.	68
2)	Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.....	92
VII.	Załączniki	111
1)	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego	111
2)	Statut Emitenta.....	118
3)	Operatu szacunkowy określający wartość zabezpieczenia obligacji	128
4)	Warunki Emisji.....	197
5)	Członkowie Konsorcjum Dystrybucyjnego	216
6)	Formularz Zapisu	217
a.	Wzór formularza zapisu – osoby fizyczne	217
b.	Wzór formularza zapisu – osoby prawne.....	221
7)	Definicje skrótów	225

II. CZYNNIKI RYZYKA

Inwestorzy, którzy zamierzają podjąć decyzje inwestycyjne związane z papierami wartościowymi Emitenta, powinni przeanalizować czynniki ryzyka, które zostały szczegółowo opisane w niniejszym Memorandum Informacyjnym.

Ziszczenie się dowolnego z nich, może mieć negatywny wpływ na działalność prowadzoną przez Emitenta i jego wyniki finansowe.

Emitent zawarł w Memorandum Informacyjnym wszystkie znane mu w dniu sporządzenia Memorandum czynniki ryzyka. Emitent nie wyklucza, że mogą istnieć inne czynniki dotychczas nierozpoznane przez Spółkę, które mogą mieć w przyszłości negatywny wpływ na jego działalność.

Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

1. Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta

Ryzyko niewłaściwej wyceny wierzytelności

Działalność Emitenta opiera się na zakupie pakietów wierzytelności korporacyjnych poprzez powierniczy przelew wierzytelności oraz przelew wierzytelności. Proces biznesowy rozpoczyna się przyjęciem zgłoszenia od podmiotu zainteresowanego zbyciem pakietu. Następnie określone zgłoszenie jest weryfikowane przez zespół analityczny Emitenta pod kątem wymagalności, bezsporności oraz poziomu udokumentowania długu. Kolejnym etapem jest zatwierdzenie zgłoszenia przez Zarząd i podjęcie decyzji na temat zakupu określonego długu.

Istnieje ryzyko, iż proces analityczny związany z weryfikacją określonego zgłoszenia doprowadzi do niewłaściwej oceny wypłacalności dłużnika oraz zawyżonej oceny zdolności kredytowej. W całym procesie powszechnie stosowane są różnego typu modele statystyczne, których skuteczność zależna jest od przyjętego poziomu ufności statystycznej. Nie można wykluczyć, iż metody te doprowadzą do przeszacowania wartości określonego pakietu wierzytelności oraz narażą Emitenta na utratę przychodów z tego tytułu.

Ryzyko to jest szczególnie istotne w przypadku Jatex Finanse S.A., ze względu na charakter skupowanych wierzytelności (przede wszystkim dług korporacyjny) oraz niski poziom dyskonta względem wartości nominalnej skupowanych długów. Emitent dzieli zakupywane wierzytelności na dwie kategorie: pakiety standard oraz pakiet wierzytelności trudniej ściągalnych. Pakiet standard dotyczy wierzytelności bezspornych, w pełni ściągalnych i udokumentowanych. Natomiast wierzytelności trudniej ściągalne to pakiety z wyższym dyskontem o długotrwałym dochodzeniu. Powyższa sytuacja powoduje, iż każdy istotny błąd związany z wyceną nabywanych pakietów wierzytelności może mieć brzemienne wpływ na wynik finansowy Emitenta lub przejściowo pogorszyć jego sytuację płynnościową.

Ryzyko związane z systemami teleinformatycznymi

Działalność Emitenta prowadzona jest w wykorzystaniem systemów teleinformatycznych, które warunkują skuteczną realizację procesu weryfikacji zdolności kredytowej określonych dłużników. Dodatkowo, systemy te wspierają bieżący proces monitoringu płatności (monity telefoniczne oraz elektroniczne). Co więcej, komunikacja z klientami Emitenta opiera się na wymianie elektronicznych dokumentów poprzez sieć Internet. Jakiegokolwiek zdarzenie, które spowoduje przejściowy brak dostępu pracowników Jatex Finanse S.A. do infrastruktury informatycznej może mieć negatywny wpływ na skuteczność prowadzonej działalności operacyjnej.

Co więcej, od kilkunastu lat, rynek systemów teleinformatycznych dynamicznie się rozwija. W związku z tym, Emitent musi stale monitorować postęp technologiczny w branży, co w ostatnich latach zaowocowało unowocześnieniem systemu obiegu dokumentów (*ang. workflow system*). Nie można jednak wykluczyć, iż w przypadku gwałtownych zmian w segmencie technologicznym konieczne będą kolejne inwestycje w tego typu infrastrukturę w celu utrzymania określonego poziomu konkurencyjności Spółki.

Ryzyko utraty kluczowych pracowników

Działalność operacyjna i rozwój Emitenta uzależniona jest do wiedzy i doświadczenia kluczowych pracowników. Do najważniejszych z nich należą Członkowie Zarządu Emitenta, którzy odgrywają kluczową rolę w procesie decyzyjnym dotyczącym zakupu określonych pakietów wierzytelności.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku utraty kluczowych pracowników Emitent nie będzie mógł efektywnie prowadzić swojej działalności operacyjnej przez pewien okres czasu. Co więcej, zwiększeniu mogą ulec koszty wynagrodzeń, w celu skutecznego przeprowadzenia procesu rekrutacyjnego. Sytuacji tej sprzyja konkurencja na rynku pracy, która sprawia iż odpowiednio wykwalifikowani pracownicy wymagają odpowiednio wysokiego

wynagrodzenia. Ponadto, istotnym aspektem mogą być też zwiększone koszty prowadzenia procesu rekrutacyjnego.

Powyższa sytuacja może mieć negatywny wpływ nie tylko na bieżącą działalność Emitenta, ale i na efektywną realizację jego strategii rozwoju.

Jatex Finance S.A. prowadzi działania w celu zabezpieczenia się przed tym ryzykiem poprzez oferowanie atrakcyjnych warunków zatrudnienia oraz szerokich możliwości rozwoju zawodowego. Pracownicy spółki objęci są programem stałego podnoszenia swoich kwalifikacji w ramach studiów doktoranckich, podyplomowych oraz kursów specjalistycznych.

Ryzyko wydłużenia terminu odzysku wierzytelności

Emitent prowadzi swoją działalność w oparciu o miesięczny model transakcji. Oznacza to, iż spółka pozyskuje środki na zakup kolejnych pakietów z wpłat dłużników dokonanych wcześniej. Istnieje ryzyko, iż w przypadku przejściowej gorszej sytuacji kredytowej poszczególnych dłużników, Emitent nie będzie mógł efektywnie prowadzić swojej działalności w kolejnym miesiącu. Kluczowym aspektem w tym przypadku jest efektywność procesu windykacji określonych należności. Warto jednak zauważyć, iż powyższy proces może trwać znacznie dłużej niż miesiąc (w przypadku, gdy konieczna będzie egzekucja komornicza).

Ryzyko związane ze strukturą branżową pozyskiwanych wierzytelności

Okolo 90% wszystkich pozyskiwanych przez Jatex Finance S.A. wierzytelności pochodzi z sektora dystrybucji materiałów budowlanych (branża materiałów budowlanych i wykończeniowych, nie obejmująca usług budowlanych). Istnieje ryzyko, iż w przypadku pogorszenia sytuacji branżowej pogorszeniu ulegnie sytuacja kredytowa wszystkich podmiotów w branży co przełoży się na mniej efektywny sposób regulacji zobowiązań przez te spółki (opóźnienia w płatnościach oraz brak środków do regulowania określonych zobowiązań). Z jednej strony jest to szansa rozwoju działalności spółki, związana z większą podażą wierzytelności na rynku. Z drugiej jest to zwiększone ryzyko kredytowe określonych dłużników, co bezpośrednio przekłada się na większe ryzyko operacyjne Jatex Finance S.A. Trzeba również zauważyć, iż wydłużenie okresu regulacji wierzytelności już zakupionych (np. w wyniku dekonstrukcji) może negatywnie odbić się na sytuacji płynnościowej spółki.

Ryzyko związane z procesem operacyjnym

Działalność Emitenta to pewien określony proces biznesowy obejmujący: etap pozyskania klienta, analizy i zakupu wierzytelności, monitoringu oraz ewentualnie windykacji. Każdy z przedstawionych etapów ma zasadnicze znaczenie, dla efektywnego funkcjonowania całej Spółki. Istnieje ryzyko, iż w przypadku przejściowych problemów operacyjnych w jednym z powyższych segmentów, cały proces biznesowy będzie nieefektywny. Szczególnie istotne jest powiązanie etapu decyzyjno-analitycznego z etapem monitoringu i windykacji należności, od którego powodzenia zależy wydajność przychodowa spółki. Nie można wykluczyć, iż w przypadku nieoczekiwanych zdarzeń np. wynikających z czynnika ludzkiego, efektywność działalności Emitenta spadnie, co może mieć negatywny wpływ na poziom jego zdolności do obsługi zadłużenia.

Ryzyko spadku dostępności nowych wierzytelności

Rozwój działalności Emitenta uzależniony jest od podaży nowych pakietów wierzytelności, które Spółka mogłaby nabyć. Istotnymi czynnikami wpływającymi na ilość oferowanych wierzytelności na rynku jest ogólny rynkowy poziom zdolności do bieżącej regulacji zobowiązań w określonej branży, działalność firm konkurencyjnych oraz sposób postępowania firm chcących odzyskać zainwestowane środki. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Emitent nie zidentyfikował istnienia takiego zagrożenia. Co więcej, w opinii Emitenta jedynym ograniczeniem w nabywaniu nowych wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu był brak nowych środków pieniężnych. Nie można jednak wykluczyć, iż w przyszłości po uzyskaniu odpowiedniego finansowania dalszej działalności (np. w wyniku emisji obligacji) Emitent będzie miał problemy ze znalezieniem odpowiedniej ilości wierzytelności do zakupu. Warto jednak zauważyć, iż realizowany model biznesowy (niskie dyskonto przy zakupie długu) sprawia, iż opisane powyżej ryzyko jest minimalizowane.

Ryzyko pogorszenia płynności finansowej

Działalność Emitenta uzależniona jest od jego stałej dobrej sytuacji płynnościowej, która warunkuje możliwość zakupu kolejnych pakietów wierzytelności z częstotliwością miesięczną. W przypadku ewentualnego pogorszenia się sytuacji płynnościowej spółki mogą pojawić się problemy z normalnym prowadzeniem działalności operacyjnej, a w konsekwencji z terminową regulacją zobowiązań wobec obligatariuszy. Obecnie wskaźniki płynności finansowej spółki kształtują się na bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki płynności Jatex Finanse S.A.	2013	2014	2015	2016*
Wskaźnik płynności bieżącej	1,10	1,97	2,01	1,76
Wskaźnik płynności szybkiej	1,10	1,90	1,96	1,74

*Dane finansowe na rok 2016 nie były przedmiotem badania przez Biegłego Rewidenta

Źródło: Emitent

Ryzyko braku realizacji celów strategicznych

Strategia rozwoju Emitenta zakłada realizację następujących celów strategicznych:

- sukcesywne zwiększanie portfela pakietów wierzytelności,
- dywersyfikacja bazy klientów,
- wzrost efektywności kosztowej,
- wykorzystanie portfela posiadanych wierzytelności oraz posiadanego majątku własnego w procesie finansowania dłużnego, w celu dalszego zwiększania skali działalności,
- budowanie pozytywnego wizerunku firmy.

Nie można wykluczyć, iż w przypadku materializacji któregoś z czynników ryzyka wymienionych w niniejszym dokumencie, przedstawione powyżej cele strategiczne nie zostaną zrealizowane w całości lub częściowo. Opisane zdarzenie, może negatywnie wpłynąć na realizację przez spółkę zakładanej strategii finansowej, a co za tym idzie obniżyć poziom przychodów Emitenta lub zwiększyć poziom kosztów ponoszonych przez Jatex Finanse S.A. Istnieje ryzyko, iż tego typu sytuacja nie pozwoli Emitentowi dokonywać terminowych płatności odsetkowych z tytułu obligacji i/lub terminowo wykupić wyemitowanych papierów.

Ryzyko wzrostu kosztów działalności

Nie można wykluczyć, iż w przypadku wzrostu kosztów wynagrodzeń, kosztów postępowań administracyjnych czy kosztów związanych z obsługą prawną niektórych transakcji Emitent nie będzie w stanie przeciwdziałać spadkowi marży poprzez zwiększenie poziomu przychodów. Niejednokrotnie, działania prowadzące do zwiększenia poszczególnych kosztów Emitenta nie są w pełni od niego zależne. Tym samym, istotne na bieżąco monitorowanie możliwych zmian w regulacjach branżowych oraz przeciętnych stawek wynagrodzeń rynkowych.

Ryzyko utraty dobrego wizerunku

Działalność Emitenta w znacznej mierze zależy od dobrego wizerunku, jako przedsiębiorstwa wspierającego funkcjonowanie przedsiębiorstw. Segment rynku na którym operuje Jatex Finanse S.A. nie sprzyja utrzymywaniu dobrego wizerunku, gdyż istnieje zasadnicze ryzyko publikacji informacji niekorzystnych wizerunkowo z punktu widzenia Spółki. Co więcej, postrzeganie działalności Emitenta w dużej mierze zależy od ogólnego wizerunku całego sektora, na który wpływ ma szereg czynników o charakterze społecznym. Wpływ na to ma zdominowanie branży zarządzania wierzytelnościami przez przedsiębiorstwa specjalizujące się w obsłudze należności pochodzących od osób fizycznych. Nie można wykluczyć, iż na skutek publikacji fałszywych i negatywnych informacji na temat Spółki lub całego sektora, zmniejszeniu ulegnie poziom zaufania jakim kontrahenci darzą Emitenta, a w konsekwencji poziom przychodów Jatex Finanse.

2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

Ryzyko makroekonomiczne

W styczniowym raporcie Międzynarodowego Funduszu Walutowego – *World Economic Outlook*, analitycy funduszu zwrócili uwagę na szereg czynników ryzyka mogących mieć negatywny wpływ na ogólnosiwiatową koniunkturę gospodarczą. Wśród nich do najważniejszych należą:

- Zmiany polityczne związane z międzynarodową integracją, mogące przyczynić się do pogłębienia nierówności pomiędzy krajami rozwiniętymi a rozwijającymi się. W szczególności należy zwrócić uwagę na możliwe ograniczenia w handlu zagranicznym oraz problemy migracyjne.
- Możliwy spadek popytu konsumpcyjnego w krajach rozwiniętych o słabym bilansie płatniczym.
- Problemy geopolityczne związane z konfliktami na Bliskim Wschodzie.
- Rozwój protekcyjnych polityk narodowych mogący negatywnie wpłynąć na ogólnosiwiatową współpracę gospodarczą (najważniejszym aspektem jest tutaj zakres polityki zagranicznej Stanów Zjednoczonych).

W analizowanym raporcie, pracownicy IMF nie skorygowali swoich projekcji wzrostu dla globalnej gospodarki. Zwrócili uwagę jednak na lepsze perspektywy w krajach rozwiniętych wspierane głównie poprzez planowane

wsparcie fiskalne przedsiębiorców w USA. Warto jednak zauważyć, iż rozwój polityki gospodarczej Stanów Zjednoczonych może mieć zarówno pozytywny jaki i silnie negatywny wpływ na światowy rynek. Szczególnie groźne wydają się być deklaracje nowego prezydenta USA dotyczące potencjalnych restrykcji w handlu zagranicznym. Powyższe zagadnienie stanowi główny rodzaj ryzyka opisywany przez analityków IMF. Co istotne, powyższe ryzyko nie było tak szczegółowo przedstawione w poprzednim raporcie (październik 2016).

Nie można wykluczyć, iż w przypadku materializacji któregośkolwiek ryzyka natury makroekonomicznej, koniunktura gospodarcza w Polsce ulegnie załamaniu. Powyższa sytuacja może mieć negatywny wpływ na całą branżę, w której działa Emitent, a w konsekwencji jego sytuację finansową.

Ryzyko zmian w przepisach prawnych

Skutecznie prowadzenia działalności w zakresie zarządzania wierzytelnościami uzależnione jest od efektywnego procesu obsługi wszystkich transakcji od strony prawnej. Szczególnie istotną kwestią w tym kontekście jest dogłębna znajomość regulacji z zakresu prawa gospodarczego, handlowego, cywilnego, podatkowego, pracy czy rynku papierów wartościowych. Potencjalne zmiany w legislacji stanowią zagrożenie dla działalności operacyjnej zarówno Emitenta, jak i innych przedsiębiorstw funkcjonujących w sektorze wierzytelności.

Co również istotne, ryzyko operacyjne dla Spółki stanowią wszystkie niejasności oraz niejednolitość obecnie obowiązującego prawa. Problemem są zarówno trudności w stosowaniu prawa przez przedsiębiorców – klientów Emitenta oraz dłużników Emitenta, jak i samych organów administracyjnych i sądowych. Każda zmiana w regulacjach prawnych może skutkować zwiększeniem kosztów działalności Spółki oraz negatywnie wpłynąć na jej wyniki finansowe.

Emitent minimalizuje powyższe ryzyko poprzez utrzymywanie w swoich strukturach doświadczonego zespołu prawnego stale monitorującego otoczenie prawne Spółki.

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji na rynku wierzytelności

Zgodnie z opiniami ekspertów Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych („KPF”) polski rynek wierzytelności osiągnął już wysoki stopień dojrzałości, co objawiło się znacznym zwiększeniem dynamiki wzrostu podaży w ostatnich latach. Co jednak istotne, spadek odnotowują stopy zwrotu z nabywanych przez przedsiębiorstwa z branży wtórnych portfeli wierzytelności. W związku z tym, przedsiębiorstwa muszą szukać nowych źródeł zwiększania zysków operacyjnych. Tendencja ta przejawia się poszukiwaniem rozwiązań innowacyjnych zmierzających do udoskonalania procesów wewnętrznych i poprawy efektywności kosztowej. Zgodnie z raportem KPF na koniec III. kwartału 2016 roku firmy windykacyjne obsługiwały 85 mln długów, należących do 14,9 mln klientów. Istnieje ryzyko, iż w ramach dalszego rozwoju polskiego rynku wierzytelności będzie on stopniowo osiągał stan nasycenia, co spowoduje znaczne spowolnienie w zakresie podaży wierzytelności. Nie można wykluczyć, iż powyższe zmiany doprowadzą do znacznego pogorszenia sytuacji operacyjnej Emitenta a co za tym idzie mogą spowodować problemy z terminową regulacją zobowiązań z tytułu obligacji.

Ryzyko związane ze zmianami w prawie komorniczym

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu sytuacja prawna związana z prawem komorniczym nie była jasna, w związku z pracami prowadzonymi przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Zgodnie z doniesieniami prasowymi podstawową planowaną zmianą jest obniżenie ustawowej stawki, która mogą pobierać od klientów kancelarie komornicze. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu podstawowa stawka wynosiła 15% wartości wyegzekwowanego świadczenia (nie niższa niż 1/10 i nie wyższa niż 30-krotność przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego). Planowana zmian zakłada obniżenie tej stawki o 5 punktów procentowych. W opinii ekspertów Krajowej Rady Komorniczej powyższe zmiany doprowadzą do pogorszenia w zakresie funkcjonowania systemu egzekucji komorniczej. Co więcej, możliwa jest znaczna redukcja ilości zatrudnienia, a co za tym idzie podmiotów operujących na rynku.

Nie można wykluczyć, iż na skutek wprowadzenia przedstawionych powyżej zmian Emitent będzie miał w przyszłości znaczne trudności w realizacji procesu windykacji komorniczej określonych wierzytelności. Mimo potencjalnego spadku kosztów z tytułu realizacji procesu komorniczego, obniżeniu może ulec jakość świadczonych usług. Co więcej, cały proces windykacji może ulec znacznemu wydłużeniu, co przejściowo może negatywnie wpłynąć na sytuację płynnościową Emitenta.

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji dłużników

Nie można wykluczyć, iż w przypadku znacznego pogorszenia sytuacji rynkowej, regulacja zobowiązań przez dłużników Emitenta stanie się niemożliwa. Powyższa sytuacja może doprowadzić do spadku efektywności Jatex Finanse S.A. w odzyskiwaniu nabytych należności. Co za tym idzie, pogorszeniu może ulec sytuacja przychodowa Spółki, co przy takim samym poziomie kosztów może zagrozić terminowej regulacji zobowiązań odsetkowych z tytułu obligacji.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych oraz wielkością odsetek ustawowych

Zmiany zarówno stóp procentowych, jak i wysokości odsetek ustawowych mogą mieć negatywny wpływ na sytuację przychodową Spółki, która w pewnym stopniu zależy od windykacji przeterminowanych należności (z naliczonymi odsetkami ustawowymi). Nie można wykluczyć, iż tego typu zmiany spowodują znaczny spadek przychodów Jatex Finance S.A.

Dodatkowo, ryzyko zmian stóp procentowych jest ściśle związane ze strategią finansowania działalności Emitenta, która uwzględnia zwiększenie skali działalności w oparciu o finansowanie dłużne. W przypadku zwiększenia wysokości stóp procentowych, koszt finansowania dłużnego uległby zwiększeniu, a zatem zmniejszeniu uległby poziom marż osiąganym przez Spółkę. Wzrost wysokości wszystkich odsetek może sprawić, iż zamiast oczekiwanych korzyści inwestorzy mogą nie otrzymać całości powierzonych Emitentowi środków. Co istotne, Rada Polityki Pieniężnej, na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie wyklucza podwyższenia poziomu stóp procentowych, w przypadku znacznego przyspieszenia procesów inflacyjnych.

Ryzyko konkurencji

Działalność Emitenta w zasadniczy sposób różni się od tej prowadzonej przez głównych graczy polskiego rynku wierzycelności. Jatex Finance S.A. koncentruje swoją działalność operacyjną w segmencie wierzycelności korporacyjnych (B2B), skupowanych ze stosunkowo małym dyskontem, za to o wysokim prawdopodobieństwie pełnego odzyskania. Tymczasem liderzy polskiego rynku zarządzania wierzycelnościami (Kruk, Kredyt Inkaso, GetBack, Best) większość przychodów osiągają dzięki nabywaniu wierzycelności osób fizycznych, z wysokim dyskontem. Oznacza to, iż działalność Emitenta w znacznym stopniu różnicuje go od przedsiębiorstw należących do tego samego sektora. Co więcej, działalność Jatex Finance S.A. może zostać zinterpretowana jako bardziej zbliżona do przedsiębiorstw faktoringowych niż tych zarządzających wierzycelnościami.

Zarząd Emitenta, na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, nie identyfikował obecności znacznych konkurentów w segmencie B2B.

Nie można jednak wykluczyć, iż działalność przedsiębiorstw operujących zarówno w branży zarządzania wierzycelnościami jak i branży faktoringowej przyczyni się do osłabienia pozycji rynkowej spółki. Materializacja powyższego ryzyka może mieć zarówno wpływ na działalność operacyjną spółki poprzez zmiany struktury popytu na usługi Emitenta, jak i ogólny wizerunek Spółki w sektorze. Istnieje ryzyko, iż tego typu sytuacja znacznie ograniczy możliwości przychodowe Jatex Finance, a zarazem spowoduje problemy w terminowej regulacji zobowiązań z tytułu obligacji.

Ryzyko związane z systemem podatkowym, w szczególności regulacjami dotyczącymi podatku od towarów i usług w segmencie budowlanym

Zmiany systemu podatkowego mogą mieć negatywny wpływ, przede wszystkim na kontrahentów Spółki operujących w branży budowlanej (większość przychodów Spółki). Zgodnie z regulacjami dotyczącymi podatku VAT, obowiązującymi od 1 stycznia 2017 roku, podwykonawcy robót budowlanych będą zobowiązani do opłacenia określonej kwoty podatku w momencie wystawiania faktury za swoje usługi – tzw. mechanizm „odwróconego obciążenia podatkowego VAT”. Zgodnie z opiniami ekspertów, powyższa zmiana w regulacjach będzie miała negatywny wpływ na sytuację płynnościową spółek, które zgodnie z ustawą będą polegać nowym legislacjom (tj. „podwykonawcy”). Nie można wykluczyć, iż sytuacja ta dotyczyć będzie kontrahentów Spółki Jatex Finance S.A. Pogorszenie sytuacji płynnościowej kontrahentów może z jednej strony zmniejszyć efektywność Emitenta w odzyskiwaniu określonych pakietów wierzycelności, z drugiej natomiast może spowodować wzrost popytu na usługi oferowane przez Spółkę.

Ponadto, należy mieć na uwadze, iż działalność każdego przedsiębiorstwa jest zależna od otoczenia prawnopodatkowego, w związku z tym jakiegokolwiek zmiany w powyższym systemie mogą mieć negatywny wpływ na ich funkcjonowanie. Sytuacja ta dotyczy zarówno regulacji dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku od towarów i usług, podatku od czynności cywilnoprawnych, czy podatku od zysków kapitałowych. Nie można wykluczyć, iż negatywne zmiany podatkowe będą miały wpływ na obniżenie zdolności Emitenta do terminowej regulacji zobowiązań odsetkowych z tytułu obligacji.

Ryzyko niewydolności organów sądowych oraz procesu egzekucji komorniczej

Proces windykacyjny prowadzony przez Emitenta może doprowadzić do konieczności uruchomienia procedur sądowych oraz w konsekwencji rozpoczęcia procesu egzekucji komorniczej. Nie można wykluczyć, iż na skutek komplikacji w procesie rozpoznania sprawy przez organy sądowe nastąpi znaczne opóźnienie w procesie realizacji windykacji. Co więcej, nieskuteczny może okazać się proces egzekucji komorniczej (np. na skutek braku

zainteresowania ze strony nabywców w procesie licytacji komorniczej). Ponadto prognozowane zmiany legislacyjne względem stanu na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, mogą zmienić obecną strukturę prowadzenia egzekucji komorniczej z rachunku bankowego, według której na chwilę obecną komornik może zająć konto dłużnika elektronicznie, a bank jest zobowiązany do przekazania mu bezzwłocznie zajętej kwoty. W takiej sytuacji dłużnik zostaje pozbawiony szansy obrony, nawet w przypadku bezzasadnego zajęcia środków. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, Ministerstwo Sprawiedliwości planuje projekt zmian legislacyjnych zakładający, że właściciel rachunku będzie niezwłocznie informowany przez bank o jego zajęciu komorniczym, a same środki z rachunku będą mogły trafić do komornika dopiero po upływie czternastu dni. W tym czasie dany dłużnik będzie mógł wnieść powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego, co może opóźnić sam proces windykacji komorniczej. Powyższe sytuacje mogą doprowadzić do znacznego naruszenia stabilności działalności operacyjnej Emitenta a co za tym idzie jego sytuacji płynnościowej.

3. Czynniki ryzyka związane z instrumentami finansowymi

Ryzyko nieadekwatności inwestycji w Obligacje

Każdy podmiot rozważający inwestycję w Obligacje powinien ustalić, czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych dla niego okolicznościach. W szczególności, każdy potencjalny Inwestor powinien:

- 1) posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- 2) posiadać znajomość oraz dostęp do odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- 3) posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- 4) w pełni rozumieć warunki emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych;
- 5) posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyka.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez podmioty, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym dokonywanie takich inwestycji lub regulacjom przyjętym przez właściwe organy tych podmiotów. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- 1) Obligacje stanowią dla niej inwestycję dopuszczalną w świetle obowiązujących przepisów prawa;
- 2) Obligacje mogą być wykorzystywane, jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- 3) obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taki podmiot.

Institucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzykiem lub podobnych zasad.

Ryzyko związane z niedojściem do skutku emisji Obligacji Serii A Emitenta

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i należycie opłaconych 1.000 (tysiąc) sztuk Obligacji. W przypadku niedojścia Oferty Obligacji do skutku zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu Oferty Obligacji do skutku. Zwraca się uwagę Inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

Ryzyko związane z odwołaniem lub odstąpieniem od Oferty Publicznej

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Publicznej Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu wystąpi taka potrzeba, z zastrzeżeniem, że odstąpienie od przeprowadzenia Oferty Obligacji bądź zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji po rozpoczęciu przyjmowania zapisów może nastąpić tylko z ważnych powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta,

- nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta,
- nagłą zmianę w sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów,
- nagłą zmianę sytuacji na rynku kapitałowym, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na przebieg publicznej oferty Obligacji Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów.
- wystąpienie innych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta lub Inwestorów.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie aneksu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań. Zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji spowoduje przesunięcie terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym terminu przydziału Obligacji. W przypadku naruszenia lub uzasadnianego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Publicznej Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić Komisja może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej rozpoczęcia Publicznej Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacji ponosi Inwestor. Zapis pomijający jakikolwiek z wymaganych elementów może zostać uznany za nieważny. Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie nie oznacza automatycznie nieważności zapisu. Przy przydziale może on być traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji, jednak w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji Emitent będzie miał także prawo w ogóle nie uwzględniać takiego zapisu przy przydziale.

Ryzyko związane z wydłużeniem czasu przyjmowania zapisów

Zgodnie z zapisami niniejszego Memorandum, Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. W takim przypadku, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja w formie aneksu do Memorandum Informacyjnego, zgodnie z art. 41 Ustawy o Ofercie Publicznej. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na oferowane Obligacje może spowodować zamrożenie na pewien okres środków finansowych wniesionych przez Inwestorów w formie dokonanych wpłat na Obligacje.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami wobec Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji i liczby Obligacji. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości.

Nie można jednak wykluczyć ryzyka nie wywiązania się przez Emitenta ze swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy. W przypadku, gdy Emitent nie wypełni w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, podlegają one przedterminowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza. Nie można jednak zagwarantować, że Emitent zadośćuczyni takiemu żądaniu.

W przypadku uchylenia się przez Emitenta od zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia podejmie działania egzekucyjne, zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy.

Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskaniem środków finansowych

Emitent w swojej bieżącej działalności korzysta zarówno z kapitałów własnych, jak i kapitałów obcych pod postacią kredytów bankowych, pożyczek oraz leasingów. Z uwagi na planowane zwiększenie działalności poprzez zakup nowych wierzytelności prawdopodobnym jest, że Emitent będzie poszukiwał dodatkowego finansowania na ich zakup o obsługę. Trudności z pozyskaniem finansowania mogą przełożyć się negatywnie na rozwój działalności Emitenta.

Emitent nie zamierza zmieniać źródeł finansowania swojej działalności, nie wyklucza jednak zmian w ich proporcjach.

Ryzyko związane z zabezpieczeniem

Emitent zabezpieczy obligacje poprzez hipotekę na nieruchomości gruntowej położoną w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 56 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o nr KR1P/00271441/8. Hipoteka ustanowiona będzie na pierwszym miejscu, do łącznej kwoty 2.500.000 zł.

Wartość nieruchomości, wedle operatu szacunkowego z dnia 16 stycznia 2017 r. wynosi 2.584.964 zł. Operat stanowi załącznik do niniejszego Memorandum.

Stosownie do art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach, Emitent zawrze umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki z kancelarią prawną Orłowski Matwójcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

W celu zabezpieczenia obligacji, Emitent dodatkowo podda się egzekucji w trybie art. 777 Ustawy kodeks postępowania cywilnego do kwoty równej 150% wartości nominalnej z tytułu wszystkich emitowanych Obligacji powiększonej o odsetki od wszystkich emitowanych Obligacji. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, w terminie do 30 dni od dnia przydziału obligacji.

Emitent zawrze umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z kancelarią prawną Orłowski Matwójcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

Obligacje będą wydawane, w tym zapisywane w ewidencji, przed ustanowieniem zabezpieczeń.

Nie można wykluczyć, że wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, z opłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) w wysokości 0,5% (50/100 p.o.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji.

Opcja przedterminowego Wykupu może być zrealizowana przez Emitenta w I, II, III, IV, V, VI, VII oraz VIII terminie płatności odsetek od Obligacji.

W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądania Emitenta Emitent zawiadomi Obligatariuszy o przedterminowym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi oraz dzień przedterminowego wykupu. Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek.

Nie można wykluczyć, że Emitent zdecyduje się na wcześniejszy wykup Obligacji, co uniemożliwi Inwestorom zrealizowanie zakładanej stopy zwrotu w terminie do wykupu.

Ryzyko związane ze zwrotem wpłat na Obligacje

W przypadku przydzielenia przez Emitenta danemu Inwestorowi Obligacji w mniejszej liczbie niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu Zapisu przez danego Inwestora, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn Ceny Emisyjnej i liczby przydzielonych danemu Inwestorowi Obligacji, winna zostać zwrócona w terminie 7 dni od dokonania przydziału obligacji, na rachunek bankowy wskazany na Formularzu Zapisu. Ryzyko nie dokonania takiego zwrotu w ogóle lub w stosownym terminie jest zminimalizowane przez okoliczność, że środki które winny zostać zwrócone pozostawać będą na rachunku bankowym Oferującego, a rachunek bankowy Oferującego jest prowadzony przez renomowany bank mający siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której z powodu zdarzeń nadzwyczajnych, lub opóźnień w księgowaniu przelewów przez bank Oferującego lub bank Inwestora, zwrot wpłat nastąpi nieterminowo.

Ryzyko nie wprowadzenie Obligacji Emitenta do Obrotu na rynek Catalyst

Emitent nie wyklucza, iż Obligacje serii A zostaną wprowadzone do ASO.

Po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Catalyst. Istnieje ryzyko, że GPW może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu na Catalyst. Zgodnie z § 5 ust. 2. Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu podejmuje uchwałę o odmowie wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu instrumentów finansowych objętych wnioskiem, jeżeli:

- 1) nie zostały spełnione warunki wprowadzenia określone w Regulaminie ASO; lub
- 2) uzna, że wprowadzenie danych instrumentów finansowych do obrotu zagrażałoby bezpieczeństwu obrotu lub interesowi jego uczestników, przy czym dokonując oceny wniosku w tym zakresie Organizator Alternatywnego Systemu, uwzględniając rodzaj instrumentów finansowych objętych wnioskiem, bierze pod uwagę w szczególności:
 - a. rozproszenie instrumentów finansowych objętych wnioskiem z punktu widzenia płynności obrotu tymi instrumentami w alternatywnym systemie,
 - b. warunki oraz sposób przeprowadzenia oferty instrumentów finansowych objętych wnioskiem,
 - c. prowadzoną przez emitenta działalność oraz perspektywy jej rozwoju z uwzględnieniem źródeł jej finansowania; lub
- 3) uzna, że dokument informacyjny w sposób istotny odbiega od wymogów formalnych,
- 4) uzna, że złożony wniosek bądź załączone do niego dokumenty lub żądane przez Organizatora Alternatywnego Systemu dodatkowe informacje, oświadczenia lub dokumenty w sposób istotny odbiegają od wymogów określonych w pisemnym żądaniu Organizatora Alternatywnego Systemu, przekazanym emitentowi lub jego Autoryzowanemu Doradcy za pośrednictwem faksu lub elektronicznie na ostatni wskazany Organizatorowi Alternatywnego Systemu adres e-mail tego podmiotu, lub nie zostały uzupełnione w terminie określonym w tym żądaniu; termin określony przez Organizatora Alternatywnego Systemu nie może być krótszy niż 10 dni roboczych od dnia przekazania kopii stosownego pisma emitentowi lub jego Autoryzowanemu Doradcy.

W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyst lub opóźnienia tego procesu.

Ryzyko zawieszenia notowań Obligacji na Catalyst

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

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

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

- 1) upomnieć emitenta,
- 2) nałożyć na niego karę pieniężną w wysokości do 50 000 zł.

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

- 1) 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,
- 2) zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- 3) wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

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

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. W przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa

obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc. Ponadto, przed podjęciem ewentualnej decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen Obligacji

Nabywca Obligacji powinien zdawać sobie sprawę, iż w przypadku wprowadzenia ich do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na Rynku ASO Catalyst kurs Obligacji kształtuje się pod wpływem relacji popytu i podaży, która jest wypadkową wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na te zachowania wpływ mają różne czynniki, także niezwiązane z wynikami działalności Emitenta i jego sytuacją finansową, ale również niezależne od Emitenta, takie jak sytuacja na światowych rynkach i sytuacja makroekonomiczna Polski i regionu. Obligatariusze powinni mieć świadomość, iż notowania Obligacji mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji i powinni zdawać sobie sprawę, iż w przypadku znacznego wahania kursów, mogą być narażeni na niezrealizowanie zaplanowanego zysku. Ponadto należy brać pod uwagę ryzyko związane z ograniczoną płynnością obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu, co dodatkowo może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej inwestora cenie. Należy również zaznaczyć, iż inwestycje dokonywane bezpośrednio w obligacje będące przedmiotem obrotu na Rynku ASO Catalyst, generalnie cechują się większym ryzykiem od inwestycji w jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych czy w skarbowe papiery wartościowe.

Ryzyko związane z wykluczeniem z obrotu na Catalyst

Zgodnie z § 12 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, 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.

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

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

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

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

- 1) 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,
- 2) zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- 3) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może:

1. nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
2. zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
3. opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w pkt 2 i 3.

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej, także w przypadku gdy:

1. oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów;
2. istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta;
3. działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub
4. status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Ustawa o Ofercie Publicznej posługuje się również rygorami obejmującymi prowadzenie przez emitentów papierów wartościowych akcji promocyjnej i przewiduje określone sankcje nakładane za naruszające przepisy prawa uchybienia.

Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW

W przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO zostaną one zarejestrowane w KDPW. Rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi w trybie par. 11 Szczegółowych zasad działania KDPW. Rejestracja i nabycie Obligacji nastąpi w wyniku dokonanej przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji. Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów, prowadzonych przez uczestników systemu depozytowego. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu, lub może nie dojść do skutku, w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy KDPW ostatecznie odmówi zarejestrowania Obligacji. W takim przypadku wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu na Obligacje bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje nie będą oprocentowane.

Ryzyko naruszenia przepisów dotyczących prowadzenia przez Emitenta akcji promocyjnej

Zgodnie z Art. 53 pkt. 2 Ustawy o ofercie publicznej Emitent lub sprzedający może prowadzić, także za pośrednictwem innych osób i podmiotów, akcję promocyjną związaną z emisją określonych instrumentów.

Emitent nie będzie występował z wnioskiem o możliwość prowadzenia akcji promocyjnej. Nie można jednak wykluczyć, iż Komisja Nadzoru Finansowego stwierdzi, iż w trakcie prowadzenia oferty publicznej Emitent naruszył przepisy wynikające z Art. 53. Ustawy o ofercie publicznej dotyczące prowadzenia akcji promocyjnej.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zakazu dotyczącego prowadzenia akcji promocyjnej przez Emitenta, lub inne podmioty działające w imieniu lub na zlecenie Emitenta, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja może, z zastrzeżeniem Art. 19 Ustawy o ofercie publicznej:

1. zakazać udostępniania określonych informacji albo dalszego ich udostępniania lub
2. opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z udostępnianiem określonych informacji.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM INFORMACYJNYM

1. Emitent

	
Nazwa (firma):	Jatex Finanse Spółka Akcyjna
Kraj:	Polska
Siedziba:	Bytom
Adres:	41-902 Bytom, Dworcowa nr. 12
Numer KRS:	0000408616
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	277518038
NIP:	6262654562
Telefon:	32 388 79 00
Fax:	32 388 79 30
Poczta e-mail:	biuro@jatex.com.pl
Strona www:	http://www.jatex.com.pl/

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działa:

- Korcz Krzysztof – Prezes Zarządu
- Wojciech Korcz – V-ce prezes Zarządu
- Maciej Stachowicz – V-ce prezes Zarządu

Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu Emitenta, będącego odpowiedzialnym za wszystkie informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym, oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, i że w Memorandum Informacyjnym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

 PREZES ZARZĄDU dr Krzysztof J. Korcz	 V-CE PREZES ZARZĄDU Wojciech J. Korcz MBA	 V-CE PREZES ZARZĄDU mgr Maciej Stachowicz
--	---	--

2. Oferujący

	
Nazwa (firma):	Dom Maklerski INC S.A.
Kraj:	Polska
Siedziba:	Poznań
Adres:	60-830 Poznań, Krasińskiego 16
Numer KRS:	0000371004
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142721519
NIP:	7010277149
Telefon:	+48 61 297 79 27
Fax:	+48 61 297 79 27
Poczta e-mail:	biuro@dminc.pl
Strona www:	http://www.dminc.pl


Oferujący ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w rozdziale 4. Niniejszego Memorandum Informacyjnego.

W imieniu Oferującego działa:


- Sebastian Huczek – Wiceprezes Zarządu,
- Piotr Zygmantowski – Prokurent.

Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Działając w imieniu Domu Maklerskiego INC S.A. z siedzibą w Poznaniu oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Memorandum Informacyjnego, za których sporządzenie odpowiedzialny jest Oferujący są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.



Sebastian Huczek
Wiceprezes Zarządu



Piotr Zygmantowski
Prokurent

IV. DANE O EMISJI

Obligacje serii A oferowane na podstawie niniejszego Memorandum są oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie Publicznej i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej Ustawy. Zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 9, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości memorandum informacyjne. Treść Memorandum nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Oferującym Obligacje serii A jest Dom Maklerski INC S.A. z siedzibą w Poznaniu.

Obligacja serii A jest papierem wartościowym emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach nie mającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Wartości Nominalnej i Odsetek na zasadach i w terminach określonych Warunkach Emisji. Prawa wynikające z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji w Ewidencji, w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

Informacja o emitowanych papierach wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się do 2.500 (dwa tysiące) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii A spółki Jatex Finance S.A. o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 2.500.000 zł (dwa miliony pięćset). Cena emisyjna obligacji serii A wynosi 1.000 zł (tysiąc) za obligację.

Obligacje nie są uprzywilejowane. Nie jest ograniczona zbywalność tych obligacji.

Podstawą prawną emisji instrumentów finansowych objętych Memorandum Informacyjnym jest uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Jatex Finance S.A. z siedzibą w Bytomiu z dnia 20 marca 2017 r. oraz uchwała nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 20 marca 2017 r.

Obligacje serii A nie inkorporują żadnych uprzywilejowań. Z Obligacjami serii A nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

Obligacje serii A będą zabezpieczone. Zbywalność Obligacji serii A jest ograniczona.

Po Dniu Emisji Emitent może podjąć decyzję o wprowadzeniu Obligacji serii A do obrotu na ASO Catalyst. W takim przypadku podejmie starania w celu Dematerializacji Obligacji w KDPW.

Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Ograniczenia umowne

Żadne ograniczenia umowne w obrocie obligacjami serii A Emitenta nie zostają wprowadzone.

Ograniczenia wynikające ze Statutu Emitenta

Statut nie wprowadza żadnych ograniczeń w obrocie obligacjami serii A Emitenta.

2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych oraz daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 33 ust 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie.

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji Obligacji jest Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki.

Obligacje są emitowane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie:

- a) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 20.03.2017 r.

UCHWAŁA Nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Jatex Finance S.A.
z siedzibą w Bytomiu
z dnia 20 marca 2017 roku
w sprawie emisji Obligacji serii A

§ 1.

1. Działając na podstawie § 16 ust. 1 lit. i) Statutu Spółki, Walne Zgromadzenie postanawia o emisji do 2.500 (dwa tysiące pięćset) obligacji na okaziciela serii A, niemających postaci dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej do 2.500.000,00 zł (dwa miliony pięćset tysięcy złotych) („Obligacje”). -----

2. Wykup Obligacji nastąpi nie później niż po 36 (trzydziestu sześciu) miesiącach od dnia emisji. Zarząd Spółki w warunkach emisji obligacji może określić krótszy termin wykupu oraz przewidzieć możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji i określić przypadki, w których Spółka będzie zobowiązana lub uprawniona do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz określić świadczenie pieniężne związane z wcześniejszym wykupem Obligacji lub sposób wyliczenia takiego świadczenia.

3. Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone lub niezabezpieczone. Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o ustanowieniu zabezpieczenia lub jego braku. W przypadku decyzji o emisji obligacji zabezpieczonych, upoważnia się Zarząd do ustanowienia zabezpieczenia w postaci:-----

a) hipoteki na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Radzikowskiego nr 56 (pięćdziesiąt sześć) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o nr **KR1P/00271441/8** (K R jeden P łamane zero zero dwa siedem jeden cztery cztery jeden łamane osiem), oraz-----

b) poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty stanowiącej nie mniej niż 150,00 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji. -----

§ 2.

Obligacje zaoferowane będą w trybie wskazanym w art. 33 pkt. 1 ustawy o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1382, ze zm.) i w sposób wskazany w art. 7 ust. 9 tej ustawy po cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za jedną Obligację.-----

§ 3.

Upoważnia się Zarząd Spółki do: -----
a) określenia szczegółowych warunków i terminów emisji Obligacji, nie określonych w niniejszej Uchwale, w tym szczegółowych warunków oprocentowania, -----
b) zaoferowania Obligacji inwestorom, zgodnie z § 2 niniejszej uchwały, -----
c) w przypadku podjęcia przez Zarząd takiej decyzji, dematerializacji Obligacji w KDPW, w tym zawarcia stosownej umowy o rejestrację Obligacji z KDPW oraz ubiegania się o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst, -----
d) dokonania wszystkich innych czynności faktycznych i prawnych, w tym zawarcia stosownych umów, niezbędnych do przeprowadzenia emisji Obligacji i jej obsługi.-----

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. -----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że za uchwałą w głosowaniu jawnym głosowało 1.000.000 akcji reprezentujących 1.500.000 głosów, czyli 100% kapitału zakładowego, głosów wstrzymujących się i przeciw nie było, wobec czego stwierdził on, że uchwała została podjęta jednogłośnie. -----

- b) Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z 20.03.2017 r.

Protokół nr 1/03/2017

**z posiedzenia Zarządu Jatex Finanse S.A. w Bytomiu z dnia 20 marca 2017 roku
godz.13.30**

Miejsce posiedzenia:

Siedziba spółki

Członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu:

Dr Krzysztof Korcz – Prezes Zarządu

Mgr Maciej Stachowicz – Wiceprezes Zarządu

Mgr Wojciech Korcz – Wiceprezes Zarządu

Proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Podjęcie uchwały w sprawie szczegółowych warunków emisji obligacji serii A.
4. Zakończenie obrad.

Posiedzenie Zarządu zostało otworzone przez Pana Krzysztofa Korcz - Prezesa Zarządu, który w dalszej części poprowadził obrady zgodnie z porządkiem obrad.

Ad. 2.

Zarząd Jatex Finance S.A. podjął uchwałę numer 1 o następującej treści:

- „1. Przyjmuje się zaproponowany porządek obrad.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad. 3.

1. Zarząd Jatex Finance S.A. podjął uchwałę numer 2 o następującej treści:

” Zgodnie z uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 20 marca 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii A, postanawia określić szczegółowe warunki emisji do 2.500 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł każda poprzez przyjęcie, stanowiących załącznik do niniejszej uchwały:

- a) „Formularz zapisu na Obligacje serii A emitowane przez Jatex Finance S.A.” oraz
- b) „Warunki Emisji Obligacji serii A emitowane przez Jatex Finance S.A.”.”

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad. 4.

Prezes Zarządu zamknął posiedzenie, odczytując treść protokołu, który został przez obecnych przyjęty.

V-CE PREZES ZARZĄDU
mgr Maciej Stachowicz



V-CE PREZES ZARZĄDU
mgr Wojciech J. Korcz MBA



PREZES ZARZĄDU
dr Krzysztof J. Korcz



Warunki Emisji oraz Formularz zapisu na obligacje serii M stanowią odpowiednio załącznik nr 3 oraz numer 6a, 6b do niniejszego Memorandum.

3. Informacja o prawach wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Obligacje serii A uprawniają do następujących świadczeń:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

- świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w punkcie 8 rozdziału IV Memorandum.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do ASO, odpowiednie regulacje KDPW i ASO.

W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Prawa z Obligacji powstają w chwili dokonania zapisów w Ewidencji zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Po rejestracji obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz rachunku papierów wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na rachunku zbiorczym, osobie wskazanej danemu Uczestnikowi Depozytu przez posiadacza takiego rachunku zbiorczego jako osoba uprawniona.

Ewidencja dla Obligacji serii A prowadzona będzie przez Dom Maklerski BOŚ S.A. z siedzibą w Warszawie. W przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO zostaną one zapisane na rachunkach inwestycyjnych Obligatariuszy.

Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW ustalenie praw z Obligacji oraz przenoszenie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Regulacjami KDPW, a w razie wprowadzenia obligacji do obrotu na ASO GPW, również z uwzględnieniem obowiązujących tam regulacji.

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone.

Warunki wypłaty oprocentowanie

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji (łącznie z tym dniem) do Daty Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku wykorzystania Opcji Wcześniejszego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji (łącznie z tym dniem) do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej WIBOR 3M (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o Marżę w wysokości 6 p.p. w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Wysokość odsetek dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$\text{Odsetki} = (\text{WIBOR 3M} + 6\%) \cdot \frac{\text{liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez żadnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej de depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co

najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

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

Okresy Odsetkowe wynoszą 3 (trzy) miesiące, przy czym Okresy Odsetkowe mogą mieć różną liczbę dni. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) tj. 30.03.2017 r. i kończy 03.06.2017 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu zakończenia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

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

Tabela 1 Terminarz płatności kuponowych

L.p.	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego Dzień Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem)
I	2017-03-30	2017-06-30
II	2017-06-30	2017-09-30
III	2017-09-30	2017-12-30
IV	2017-12-30	2018-03-30
V	2018-03-30	2018-06-30
VI	2018-06-30	2018-09-30
VII	2018-09-30	2018-12-30
VIII	2018-12-30	2019-03-30

Data rozpoczęcia i zakończenia oprocentowania:

Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Emisji (z Wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

Termin wypłaty oprocentowania:

Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania:

Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem Depozytariusza poprzez przelewy środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza.

W przypadku Dematerializacji w KDPW wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji lub Konta Sponsora Emisji.

Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koncie w Dniu Ustalenia Praw.

W przypadku braku rejestracji Obligacji w KDPW wypłata świadczeń odbędzie się w terminach wskazanych w Tabeli 1 za pośrednictwem DM BOŚ S.A. jako podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji serii , na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularza zapisu. Do czasu zarejestrowania Obligacji na rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, Obligatariusz zobowiązany jest informować DM BOŚ na piśmie, za pisemnym potwierdzeniem odbioru, o wszelkich zmianach dotyczących ww. rachunku bankowego. Pełną odpowiedzialność za poprawność danych ponosi Obligatariusz.

Miejszem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba banku prowadzącego rachunek bankowy danego Obligatariusza. Po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

Warunki wykupu obligacji

Każda Obligacja serii A zostanie wykupiona przez Emitenta w Dacie Wykupu, o ile nie zostanie przedstawiona do wykupu w Dacie Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. 30 marca 2019 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000 zł za każdą Obligację powiększonej o naliczone Odsetki za VIII Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 6 Dni Sesyjnych przed Dniem Wykupu.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu. 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.

Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji

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

Podmiotem prowadzącym ewidencję jest Dom Maklerski BOŚ S.A. z siedzibą w Warszawie. W przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO zostaną one zapisane na rachunkach inwestycyjnych Obligatariuszy.

Wypłata świadczeń odbędzie się za pośrednictwem DM BOŚ S.A. jako podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji serii A, na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularza zapisu. W przypadku wprowadzenia obligacji do ASO wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW oraz podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Jeżeli dzień wypłaty danego świadczenia przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim Dniu Roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

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

- a) odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;

- b) odsetki;
- c) wartość nominalna.

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

Płatności świadczeń z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Obligatariuszy.

4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papierowy wartościowe są zabezpieczone

Obligacje są emitowane są jako Obligacje zabezpieczone.

Emitent, w terminie nie dłuższym niż 30 dni roboczych od Daty Emisji, zobowiązuje się zabezpieczyć Obligacje poprzez:

1. oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty stanowiącej nie mniej niż 150% wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji

W celu zabezpieczenia obligacji, Emitent podda się egzekucji w trybie art. 777 Ustawy kodeks postępowania cywilnego do kwoty równej 150% wartości nominalnej z tytułu wszystkich emitowanych Obligacji powiększonej o odsetki od wszystkich emitowanych Obligacji. Oświadczenie złożone w zostanie formie aktu notarialnego.

Emitent zawrze umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z kancelarią prawną Orłowski Matwijcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

2. hipotekę na nieruchomości gruntowej położoną w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 56 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o nr KR1P/00271441/8. Hipoteka ustanowiona będzie na pierwszym miejscu, do łącznej kwoty 2.500.000 zł.

Wartość nieruchomości, wedle operatu szacunkowego z dnia 16 stycznia 2017 r. wynosi 2.584.964 zł. Operat stanowi załącznik do niniejszych Warunków.

Stosownie do art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach, Emitent zawrze umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki z kancelarią prawną Orłowski Matwijcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

Obligacje będą wydawane, w tym zapisywane w ewidencji, przed ustanowieniem zabezpieczeń.

Administrator Zabezpieczenia / Administratora Hipoteki, działając w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy jest upoważniony do zastosowania wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę praw Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji.

Administrator Zabezpieczenia / Administratora Hipoteki jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zastawu lub z majątku Emitenta w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.

Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora Zabezpieczenia w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zastawu albo zabezpieczenia, w wyniku jego zbycia lub w jakikolwiek inny sposób, będą podzielone przez Administratora Zabezpieczenia na zasadach określonych właściwą umową, w sposób umożliwiający najpełniejsze zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczenia / Administratora Hipoteki zaspokaja należności na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z umowy o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia, 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 właściwej umowy

Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należności należących do wszystkich kategorii określonych w umowie o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia, to należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma

przeznaczone do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.

Administrator Zabezpieczenia / Administratora Hipoteki dokona wypłaty kwot uzyskanych z dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zastawu albo zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy.

W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia określonymi w umowie o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 14 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.

5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 3 Rozdziału IV Memorandum.

6. Informacje o banku reprezentancie lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji

Umowa dotycząca ustanowienia Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczenia zostanie podpisana w ciągu 30 dni od dnia emisji przez Emitenta z kancelarią prawną Orłowski Matwijcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta

Z Obligacji nie wynikają pierwszeństwa w spłacie przed innymi zobowiązaniami Emitenta.

8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta

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

8.1. Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

8.2. Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z poniżej wskazanych Przepadków Naruszenia, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi żądanie Przedterminowego Wykupu, co będzie skutkowało powstaniem po stronie Emitenta zobowiązania do wykupu Obligacji wskazanych w takim żądaniu, najpóźniej w trzecim Dniu Roboczym po dniu, w którym Emitent otrzyma takie Żądanie.

Wskazuje się, że Przypadek Naruszenia zachodzi, jeżeli:

- a) wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę,
- b) Emitent dokona skupu akcji własnych lub wypłaty dywidendy,
- c) Emitent zmieni formę prawną prowadzenia działalności, tj. przestanie być spółką akcyjną,
- d) Emitent zmieni Przeważający Przedmiot Działalności,

- e) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe stanie się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności w łącznej kwocie przekraczającej 33% kapitałów własnych Emitenta wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta,
- f) Emitent:
 - (i) ogłosił pisemnie, że stał się niezdolny do spłaty swojego zadłużenia w terminach zapadalności; lub
 - (ii) ogłosił pisemnie zawieszenie spłaty swojego zadłużenia lub taki zamiar; lub
 - (iii) wszczął postępowanie naprawcze lub złożył wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego, zgodnie z Prawem Upadłościowym (obejmuje to również złożenie wniosku przez osoby wskazane w art. 20 ust 2 Prawa upadłościowego);
- g) z powodu trudności finansowych lub płynnościowych zagrażających wypłacalności Emitenta będzie prowadzić on negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna kwota przekracza 33% kapitałów własnych wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta,
- h) wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 33% kapitałów własnych wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- j) zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody, zezwolenia, decyzje administracyjne lub inne licencje wymagane przez prawo, co powodowałoby uniemożliwienie Emitentowi prowadzenia przez niego działalności gospodarczej i wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji;
- k) dokonano zajęcia w toku postępowania egzekucyjnego lub udzielono zabezpieczenia w toku postępowania zabezpieczającego, cywilnego lub administracyjnego, skutkujących zajęciem lub obciążeniem składnika majątku Emitenta o wartości przekraczającej, łącznie z wszelkimi kosztami sądowymi oraz egzekucyjnymi, 33% procent aktywów Emitenta wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta, o ile w terminie 30 dni od daty poinformowania Emitenta nie dojdzie do uchylenia, upadku lub zniesienia takiego zajęcia lub zabezpieczenia, chyba że Emitent należycie zakwestionował taki proces w dobrej wierze;
- l) wszczęto egzekucję w stosunku do majątku Emitenta o wartości przekraczającej, łącznie z wszelkimi kosztami sądowymi oraz egzekucyjnymi, 33% aktywów Emitenta wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta, o ile w terminie 30 dni od daty poinformowania Emitenta o wszczęciu egzekucji nie dojdzie do jej uchylenia lub wstrzymania lub Emitent nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji;
- m) Emitent nie ustanowi, w terminie 30 dni roboczych od Daty Emisji, zabezpieczeń o których mowa w pkt 4 rozdział IV niniejszego Memorandum, przy czym w przypadku hipoteki istotna będzie data złożenia stosownego wniosku o wpis hipoteki do sądu.

Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, na wystąpienie którego wszyscy Obligatariusze wyrazili zgodę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

8.3. Opcja Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta:

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, z opłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) w wysokości 0,5% (50/100 p.o.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji.

Opcja przedterminowego Wykupu może być zrealizowana przez Emitenta w I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, terminie płatności odsetek od Obligacji.

W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądania Emitenta Emitent zawiadomi Obligatariuszy o przedterminowym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi oraz dzień przedterminowego wykupu.

Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek.

Emitent dokona zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki przedterminowy wykup.

W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$LO = WO \times LOPW / WWO$, gdzie:

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądania Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym powyżej będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w niniejszym punkcie, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden – począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w niniejszym punkcie, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji serii A będą spłacane z bieżącej działalności Emitenta.

10. Próg dojścia emisji do skutku

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na 1.000.000 zł (milion złotych) wartości nominalnej subskrybowanych obligacji, to jest aby emisja doszła do skutku skutecznie objętych i opłaconych powinno zostać nie mniej niż 1.000 sztuk (tysiąc) Obligacji.

11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych

Obligacje serii A nie są Obligacjami przychodowymi.

12. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje serii A nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Zarząd Emitenta szacuje koszt Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Memorandum z uwzględnieniem kosztu doradztwa i oferowania, na maksymalnie 75.000 zł.

14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach. Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 1 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwym terminie organowi podatkowemu. Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają Na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego Od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20 proc.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany zryczałtowanym 19 - procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu. Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi Podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy). Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli: w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn.

Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi. Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PODOFiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny - w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

15. Wskazanie stron umów o subemisję usługową lub inwestycyjną oraz istotnych postanowień tych umów

Emitent nie przewiduje podpisania umów o subemisję usługową lub inwestycyjną.

16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje serii A są osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej będące zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo Dewizowe (Dz.U. 2002 Nr 141 poz. 1178).

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje serii A winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje składają odrębne zapisy na rzecz osób których zarządzający zamierzają nabyć Obligacje.

16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Publiczna Oferta Obligacji zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Harmonogram Emisji	Terminy
Publikacja Memorandum Informacyjnego	22 marca 2017 r.
Rozpoczęcie Publicznej Oferty oraz przyjmowania zapisów	22 marca 2017 r.
Zakończenie przyjmowania zapisów	29 marca 2017 r.
Dzień przydziału/Dzień Emisji	30 marca 2017 r.

Terminy realizacji Oferty Publicznej mogą ulec zmianie. W przypadku przedłużenia któregoś z tych terminów, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu. W przypadku przesunięcia któregoś z tych terminów na późniejszy okres, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu rozpoczęcia biegu pierwotnego terminu. W przypadku skrócenia któregoś z tych terminów lub przełożenia go na okres wcześniejszy, stosowna informacja zostanie przekazana niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji, nie później niż w dniu poprzedzającym nadejście tego wcześniejszego terminu.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i termin ten nie może być dłuższy, niż trzy miesiące od dnia otwarcia Publicznej Oferty Obligacji.

W przypadku zmiany któregośkolwiek z ww. terminów Emitent przekaże taką informację do wiadomości publicznej w formie komunikatu aktualizacyjnego, w trybie przewidzianym w art. 41 ust. 10 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie aneks do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 41 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji dopiero po upływie terminu do uchylenia się od skutków prawnych złożonego przez subskrybenta zapisu. W związku z tym w przypadku opublikowania aneksu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadałaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a aneks będzie zawierał informacje o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy na Obligacje przed udostępnieniem aneksu i uchylili się od skutków prawnych złożonych zapisów, zwrot wpłaconych kwot dokonany zostanie na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w zapisie, w terminie do 7 dni roboczych od dnia dostarczenia do Domu Maklerskiego, w którym złożono zapis, oświadczenia na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonych zapisów.

Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać:

- zmiany treści warunków emisji, które nie stanowią istotnej zmiany praw i obowiązków Emitenta i Obligatariuszy, a nadto nie stanowią naruszenia interesów Obligatariuszy lub
- zmiany treści warunków emisji, które stanowią zmiany natury formalnej, drugorzędnej lub technicznej lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.

16.3. Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem

Zasady składania zapisów

Dom Maklerski INC S.A. występuje jako podmiot Oferujący Obligacje serii A. Dopuszcza się organizację Konsorcjum Dystrybucyjnego, które będzie przyjmować zapisy na Obligacje serii A.

Zapisy na Obligacje serii A składane będą za pośrednictwem Oferującego oraz Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego. Lista punktów przyjmujących zapisy na Obligacje stanowi załącznik nr 5 (rozdział VI) do niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Inwestor może złożyć zapis na co najmniej 1 (jedną) Obligację serii A i nie więcej niż liczba oferowanych Obligacji serii A. W przypadku złożenia zapisu opiewającego na liczbę większą niż liczba oferowanych Obligacji serii A, zapis będzie uważany za opiewający na liczbę oferowanych Obligacji serii A.

Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje serii A, przy czym łączna liczba Obligacji serii A, określona w zapisach złożonych przez jednego Inwestora, nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji serii A. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przydzielane Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Zapisy na obligacje składane u Oferującego będą przyjmowane:

- a) w przypadku osób fizycznych – poprzez przekazanie Formularza Zapisu w formie elektronicznej na dedykowany adres poczty elektronicznej: obligacje@dminc.pl lub osobiście w siedzibie Domu Maklerskiego INC S.A.
- b) w przypadku pozostałych podmiotów – osobiście w siedzibie Domu Maklerskiego INC S.A.

Zapisy na Obligacje składane u Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Domu Maklerskiego, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez Dom Maklerski, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wzór Formularza Zapisu na Obligacje dla osób fizycznych stanowi Załącznik nr 6a do Memorandum (rozdział VII). Wzór Formularza Zapisu na Obligacje dla osób prawnych stanowi Załącznik nr 6b do Memorandum (rozdział VII).

Zapis na Obligacje składany osobiście powinien być sporządzony w języku polskim, w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Inwestora i Oferującego. W przypadku składania zapisu u innego niż Oferujący Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego, zapis należy złożyć w trzech egzemplarzach, po jednym dla Inwestora, Oferującego i podmiotu przyjmującego zapis. Formularz Zapisu na Obligacje dla osób fizycznych stanowi Załącznik nr 6a do Memorandum (rozdział VII). Formularz Zapisu na Obligacje dla osób prawnych stanowi Załącznik nr 6b do Memorandum (rozdział VI). Dopuszcza się stosowanie odmiennej formy formularza zapisu przez Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego, po uprzednim porozumieniu z Oferującym.

Składając zapis, Inwestor lub jego pełnomocnik zobowiązany jest okazać dowód osobisty lub paszport w celu weryfikacji danych zawartych w Formularzu Zapisu. Osoba działająca w imieniu osoby prawnej zobowiązana jest ponadto złożyć aktualny odpis z odpowiedniego rejestru oraz dokument zaświadczący o jej uprawnieniu do reprezentowania osoby prawnej. Osoba działająca w imieniu jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej obowiązana jest ponadto złożyć akt zawiązania tej jednostki lub inny dokument, z którego wynikać będzie forma organizacyjna i adres siedziby oraz umocowanie osób do reprezentowania danej jednostki.

Składając zapis na Obligacje, Inwestor lub jego pełnomocnik jest zobowiązany wskazać rachunek bankowy na który będą wypłacane świadczenia z obligacji w przypadku braku wprowadzenia do ASO oraz rachunek papierów wartościowych Inwestora, na którym zostaną zdeponowane wszystkie Obligacje, które zostały mu przydzielone po rejestracji Obligacji w KDPW. Brak wskazania rachunku bankowego lub rachunku papierów wartościowych będzie skutkowało odmową przyjęcia zapisu.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje w Ofercie Publicznej ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z jego elementów, może zostać uznany za nieważny.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy, nieodwołalny i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału Obligacji w Publicznej Ofercie albo do dnia ogłoszenia o niedoјściu emisji do skutku.

Inwestorzy są związani zapisem do momentu:

- ogłoszenia przez Emitenta informacji o doјściu/niedoјściu emisji Obligacji do skutku,
- opublikowaniu aneksu do Memorandum, o którym mowa w art.41 ust. 4 Ustawy o Ofercie,
- otrzymania informacji, o liczbie przydzielonych danemu Inwestorowi Obligacji, w zakresie Obligacji, na które Inwestor złożył zapis, ale nie zostały mu przydzielone - w przypadku Inwestorów, którym przydzielono Obligacje w liczbie mniejszej od liczby Obligacji, na którą składali zapis.

Inwestor składający zapis na Obligacje oświadcza, że:

- zapoznał się z treścią Memorandum i akceptuje brzmienie Statutu Spółki oraz warunki Oferty Publicznej,
- zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum oraz wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Publicznej Oferty, i przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz, że dane w zawarte w zapisie zostały podane dobrowolnie,
- wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przez zapisem na Obligacje przez Dom Maklerski przyjmujący zapis Oferującemu i Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Obligacji oraz upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji,
- wszelkie środki, które zamierza zainwestować w opłacenie zapisu na Obligacje pochodzą z legalnych źródeł.

Działanie przez pełnomocnika

Zapis może zostać złożony przez właściwie umocowanego pełnomocnika Inwestora.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Domu Maklerskiego przyjmującego zapisy na Obligacje. W związku z powyższym, Inwestor, który zamierza skorzystać z pośrednictwa pełnomocnika przy składaniu zapisu powinien zapoznać się z zasadami udzielania pełnomocnictwa obowiązującymi w Domu Maklerskim, za pośrednictwem którego zamierza złożyć zapis na Obligacje.

W razie składania zapisu przez pełnomocnika w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Oryginał pełnomocnictwa powinien zostać złożony w siedzibie Domu Maklerskiego, w którym złożono zapis najpóźniej w dniu zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje pod rygorem uznania zapisu na Obligacje za nieważny.

Koszty i podatki, które musi ponieść inwestor zapisujący się na Obligacje Oferowane

Inwestor składający zapis na Obligacje nie ponosi żadnych kosztów na rzecz Domu Maklerskiego przyjmującego zapisy na Obligacje, za wyjątkiem ewentualnych kosztów otwarcia rachunku papierów wartościowych, wymaganych przez Dom Maklerski przyjmujący zapis na Obligacje, w przypadku gdy zapisujący się na Obligacje nie posiada rachunku papierów wartościowych.

Brak jest innych kosztów, które zapisujący się na Obligacje musieliby ponieść na rzecz Domu Maklerskiego przyjmującego zapisy na Obligacje. Według stanu na dzień publikacji Memorandum, nabycie Obligacji nie powoduje konieczności zapłaty przez osoby je nabywające jakichkolwiek podatków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązujących na terenie Polski.

Szczegółowe informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi wskazano w pkt. 14 Rozdziału IV Memorandum.

Termin, w którym możliwe jest wycofanie zapisu

Szczegółowe warunki, jakie muszą być spełnione, aby wycofanie zapisu było skuteczne zostały opisane w pkt. 16 Rozdziału IV Memorandum.

Inwestor, któremu nie przydzielono Obligacji, przestaje być związany zapisem z chwilą dokonania przydziału Obligacji.

16.4. Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych).

Płatność za Obligacje musi być dokonana zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danym Domu Maklerskim przyjmującym zapis. Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów.

W przypadku zapisów składanych u Oferującego płatność za Obligacje musi być dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na rachunek Domu Maklerskiego INC S.A. prowadzony przez Bank DnB Nord S.A. o nr:

45 2190 1012 0245 2000 0000 0001

Wpłata na Obligacje na rachunek Oferującego powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby najpóźniej do końca następnego dnia roboczego po ostatnim dniu składania zapisów na Obligacje wpłynęła na rachunek Oferującego. Jako datę wpłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Oferującego.

Oznacza to, iż Inwestor, w szczególności w przypadku wpłaty przelewem, musi dokonać wpłaty ze stosownym wyprzedzeniem, uwzględniającym czas dokonania przelewu, realizacji kredytu lub wykonania innych podobnych czynności. Zaleca się, aby Inwestor zasięgnął informacji w zakresie czasu trwania określonych czynności w obsługującej go instytucji finansowej i podjął właściwe czynności uwzględniając czas ich wykonania. Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

Tytuł wpłaty powinien zawierać:

- imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora,
- adnotację „Wpłata na obligacje serii A Jatex Finanse”.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż wpłata na Obligacje nie może zostać dokonana z rachunku osoby innej niż składająca zapis, a także że wpłata musi zostać dokonana z rachunku bankowego, który zostanie wskazany w elektronicznym Formularzu Zapisu, pod rygorem nieuwzględnienia zapisu na Obligacje przy przydziale Obligacji.

Brak wpłaty w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji, niż wskazana w zapisie nie oznacza automatycznie nieważności zapisu. Przy przydziale może one być traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji, jednak Emitent będzie miał także prawo w ogóle nie uwzględniać takiego zapisu przy przydziale albo uwzględnić tylko część opłaconych Obligacji.

Wpłaty na obligacje nie podlegają oprocentowaniu. Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a datą przydziału Obligacji Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Podmiot przyjmujący zapisy i wpłaty na Obligacje, bądź Emitent otrzymuje pożytki z tytułu przechowywania środków pieniężnych klientów na rachunkach bankowych podmiotu przyjmującego zapisy.

Obowiązki domu maklerskiego związane z przyjmowaniem wpłat na rachunki papierów wartościowych

Zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu (Dz.U. 2003 nr 153, poz. 1505 z późn. zm.), dom maklerski i bank mają obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000,00 EUR (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że środki mogą pochodzić z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł, bez względu na wartość transakcji i jej charakter). Dom maklerski i bank są zobowiązane zawiadomić Generalnego Inspektora

Informacji Finansowej o transakcjach, co do których zachodzi uzasadnione podejrzenie, że ma ona związek z popełnionym przestępstwem, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego (Dz.U. 1997 nr 88 poz. 553, z późn. zm.).

16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne

Zapis na Obligacje Oferowane jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 41 ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie aneks do Memorandum, o którym mowa w art. 41 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej - zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Memorandum, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Zgodnie z art. 41 ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w POK Domu Maklerskiego, który przyjął zapis na Obligacje, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu.

Z kolei zgodnie z art. 41 ust. 8 Ustawy o Ofercie Publicznej prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje także, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Memorandum, o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji. Aneks taki powinien zawierać również informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu. Emitent nie może dokonać przydziału Obligacji wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu. W związku z tym w przypadku opublikowania aneksu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przypadłaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a aneks będzie zawierał informacje o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu. Aneks ten będzie jednocześnie zawierał informacje o dat ustalenia praw do odsetek oraz prawa do wykupu, a także terminów wypłaty świadczeń z Obligacji.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem aneksu do Memorandum, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym aneksem Memorandum.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy na Obligacje przed udostępnieniem aneksu i uchylili się od skutków prawnych złożonych zapisów, zwrot wpłaconych kwot dokonany zostanie na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w złożonym zapisie, w terminie do 7 dni roboczych od dnia dostarczenia do Domu Maklerskiego, w którym złożono zapis, oświadczenia na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonych zapisów.

16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona przydziału Obligacji w dniu 30 marca 2017 r. pod warunkiem subskrybowania i opłacenia przez Inwestorów minimalnej liczby Obligacji, stanowiącej próg emisji. Dzień przydziału jest jednocześnie Dniem Emisji Obligacji.

Podstawą lecz nie gwarancją dokonania przydziału Obligacji przez Emitenta będzie prawidłowo wypełniony i złożony przez Inwestora (lub jego pełnomocnika) zapis na Obligacje zgodnie z pkt. 16.3. Rozdziału IV Memorandum oraz dokonanie przez Inwestora (lub na jego rzecz) pełnej wpłaty na Obligacje, stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w zapisie oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji zgodnie z pkt. 16.4. Rozdziału IV Memorandum.

Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie nie oznacza automatycznie nieważności zapisu. Przy przydziale może one być traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji), jednak w przypadku

wystąpienia nadsubskrypcji Emitent będzie miał także prawo w ogóle nie uwzględniać takiego zapisu przy przydziale.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z powyższymi zasadami, wyniesie nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z powyższymi zasadami przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, przydział Obligacji zostanie dokonany na zasadach proporcjonalnej redukcji. Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone kolejno po jednej tym Inwestorom, których zapisy zostały zredukowane, poczynawszy od tych Inwestorów, którzy dokonali zapisu na największą liczbę Obligacji. W przypadku równych zapisów o przydziale zadecyduje kolejność wpłat na Obligacje.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W terminie 1 dnia roboczego od Dnia Emisji Oferujący zawiadomi Inwestorów, którzy złożyli zapis na Obligacje za pośrednictwem Oferującego o liczbie przydzielonych Obligacji. W przypadku zapisów składanych za pośrednictwem Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego, informacja o przydziale nastąpi zgodnie z regulacjami obowiązującymi w danym Domu Maklerskim przyjmującym zapis.

16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku odstąpienia od Oferty Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Obligacji.

W przypadku udostępnienia przez Emitenta, po rozpoczęciu Oferty Obligacji, aneksu do Memorandum, na podstawie którego Inwestor uchylił się od skutków prawnych złożonego zapisu, zwrot wpłaconej kwoty dokonany zostanie na rachunek bankowy wskazany w złożonym zapisie, w terminie do 7 dni roboczych od dnia dostarczenia do Domu Maklerskiego, w którym złożono zapis, oświadczenia na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu.

W sytuacji nieprzydzielenia przez Emitenta Obligacji albo przydzielenia w mniejszej liczbie, niż została wskazana przez w zapisie nadpłacona kwota zostanie zwrócona w terminie 7 dni roboczych od dnia przydziału Obligacji, na rachunek bankowy wskazany w zapisie. Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

W przypadku niedojścia Oferty Obligacji do skutku, zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie na rachunki bankowe wskazane przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu odpowiednio Oferty Obligacji do skutku.

Zwrot nadpłat i wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

16.8. Przypadki, w których oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Próg dojścia emisji Obligacji serii A do skutku

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku gdy nie zostanie prawidłowo subskrybowanych i opłaconych oraz przydzielonych przez Zarząd Emitenta 1.000 (słownie: tysięcy) Obligacji serii A.

Warunki odstąpienia od przeprowadzenia Oferty lub jej zawieszenia

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Publicznej Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu Emitenta wystąpi taka

potrzeba, z zastrzeżeniem, że odstąpienie od przeprowadzenia Oferty Obligacji bądź zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji po rozpoczęciu przyjmowania zapisów może nastąpić tylko z ważnych powodów.

Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta,
- nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta,
- nagłą zmianę w sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów,
- nagłą zmianę sytuacji na rynku kapitałowym, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na przebieg publicznej oferty Obligacji Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów.
- wystąpienie innych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta lub Inwestorów

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie aneksu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

Zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji spowoduje przesunięcie terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym terminu przydziału Obligacji.

W przypadku naruszenia lub uzasadnianego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Publicznej Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić Komisja może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej rozpoczęcia Publicznej Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych.

16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot

Informacja o dojściu i niedojściu Oferty Publicznej Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób w jaki zostało opublikowane Memorandum tj. na stronie internetowej Emitenta oraz Oferującego.

W przypadku niedojścia Oferty do skutku, zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Spółkę o niedojściu Oferty do skutku. Zwraca się uwagę Inwestorom, że wpłaty zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

16.10. Sposób i forma ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu

Informacja o odwołaniu przeprowadzenia Oferty Publicznej Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 49 ust. 1b) Ustawy o Ofercie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji w sposób określony w art. 47 ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. w sposób w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne.


17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Celem emisji jest zakup pakietów wierzytelności korporacyjnych przez Emitenta.

V. DANE O EMITENCIE I JEGO DZIAŁALNOŚCI

1. Podstawowe dane o Emitencie

1.1. Dane teleadresowe

 <small>rok zał. 1994</small> Jatex FINANSE	
Nazwa (firma):	Jatex Finanse Spółka Akcyjna
Kraj:	Polska
Siedziba:	Bytom
Adres:	41-902 Bytom, Dworcowa nr 12
Numer KRS:	0000408616
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	277518038
NIP:	6262654562
Telefon:	32 388 79 00
Fax:	32 388 79 30
Poczta e-mail:	biuro@jatex.com.pl
Strona www:	http://www.jatex.com.pl/

1.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

1.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie prawa polskiego, poprzez zawiązanie spółki akcyjnej na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

W dniu 12 stycznia 2012 r. zawiązana została spółka Jatex Finanse Spółka Akcyjna z siedzibą w Bytomiu. Akt Notarialny, repertorium A nr 187/2012 sporządził Notariusz Jarosław Pietryga. Jatex Finanse S.A. została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Katowice Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000408616 w dniu 20 stycznia 2012 r.

1.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru

W dniu 20.01.2012 r. Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał decyzję o wpisie Emitenta do właściwego rejestru sądowego pod numerem KRS 0000525664.

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

2. Krótki opis historii Emitenta

Data	Wydarzenie
1994	Powstanie spółki cywilnej Jatex Finance z siedzibą w Gliwicach
1998	Przeniesienie siedziby spółki do Bytomia
2001	Przekształcenie spółki cywilnej w Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością
2002	Otrzymanie Medalu Europejskiego za windykację wierzytelności
2003	Otrzymanie Medalu Europejskiego za wywiad gospodarczy
2004	Otrzymanie Medalu Europejskiego edycja VII - za bazę danych (elektroniczny system wspomaganie windykacji)
2005	Otrzymanie Medalu Europejskiego edycja VIII - za monitoring należność
2008	Otrzymanie Złotego Laura Umiejętności i Kompetencji oraz Solidna Firma
2012	Przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną
2013	Prezesem Zarządu zostaje Krzysztof Korcz
2014	Nagroda prezydenta Bytomia za 20-lecie działalności dla Jatex Finance S.A.
2015	W roku 2015 zakończono proces administracyjno-informatycznej restrukturyzacji Spółki, umożliwiając jej osiągnięcie docelowego poziomu zatrudnienia. Ponadto w roku 2015 poczyniono prace nad wdrażaniem i dopasowaniem zintegrowanego i spersonalizowanego systemu wsparcia IT, który w znacznym stopniu pozwoli Spółce i jej pracownikom na automatyzację procesu pracy.
2016	Skoncentrowanie działalności na skupie i windykacji należności korporacyjnych na własny rachunek
2017	Sprzedaż spółki zależnej Schulz Sp. z o.o.

Źródło: Emitent

3. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

3.1. Określenie rodzaju i wartości kapitałów własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki oraz obowiązującymi przepisami prawa w Spółce na kapitały własne składają się:

- a) kapitał zakładowy,
- b) kapitał zapasowy,
- c) kapitał rezerwowy,
- d) fundusze specjalne.

3.2. Kapitał zakładowy

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum zarejestrowany kapitał zakładowy Emitenta wynosi 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych) i dzieli się na:

- a. 500.000 (pięćset tysięcy) akcji imiennych serii A uprzywilejowanych w ten sposób, iż jedna akcja daje prawo do 2 głosów; akcje te mają pierwszeństwo w sprawie podziału majątku likwidacyjnego spółki przed innymi akcjami o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- b. 500.000 (milion osiemset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w pełni.

3.3. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku. Do kapitału zapasowego przelewane są również nadwyżki osiągnięte przy wydawaniu akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe po pokryciu kosztów ich

wydania. Stosownie do przepisu art. 396 §1 Kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana tworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zamieszczonego w niniejszym Memorandum wysokość kapitału zapasowego wynosiła 4 848 144,45 PLN.

3.4. Inne kapitały

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zamieszczonego w niniejszym Memorandum Emitent nie posiadał innych kapitałów.

3.5. Zasady tworzenia kapitałów

Zgodnie ze Statutem Spółki oraz Kodeksem spółek handlowych, na kapitał zapasowy przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego przelewa się również nadwyżki, osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe - po pokryciu kosztów emisji akcji.

4. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Do dnia publikacji Memorandum papiery wartościowe Emitenta nie były notowane na rynkach papierów wartościowych oraz nie były wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.

6. Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Emitentowi ani jego papierom wartościowym nie został nadany rating.

7. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta

Wobec Emitenta nie zostały wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

8. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta

Wobec Emitenta nie zostały wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

9. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta

Wedle wiedzy Emitenta, wobec Emitenta ani też z jego wniosku nie zostało wszczęte ani nie toczy się żadne postępowanie przed organami rządowymi, postępowanie sądowe, ani arbitrażowe, które miało lub będzie mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

10. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

1) Kredyt bankowy i pożyczki od akcjonariuszy

Wierzyciel	Kwota	Termin spłaty	Krótki opis
Bank PKO BP	Limit kredytowy w kwocie 1.000.000 PLN udzielony na podstawie umowy kredytowej z czerwca 2014, aneksowanej w roku 2016	czerwiec 2017	Kredyt w rachunku bieżącym. Jest to kredyt odnawiany co roku, którego wykorzystanie następuje w drodze realizacji dyspozycji Kredytobiorcy w formie bezgotówkowej lub gotówkowej. Stan wykorzystania na dzień 31.12.2016 to 808.349 PLN.
Pożyczki od akcjonariuszy	Dwie pożyczki w kwocie 125.000,00 PLN każda, udzielone w sierpniu roku 2016	wrzesień 2017	Pożyczki udzielone przez akcjonariuszy w celu ułatwienia możliwości zakupu atrakcyjnych pakietów wierzytelności. Łączne bieżące zobowiązanie według stanu na 31.12.2016 opiewa na kwotę 254.418 PLN. Na udzielonych pożyczkach nie ustanowiono zabezpieczeń.

Zabezpieczenia powzięte na majątku Emitenta zgodnie z umową kredytową w banku PKO BP:

- Weksel własny In blanco wraz z deklaracją wekslową,
- Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec PKO BP,
- Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.500.000,00 PLN na 3 nieruchomościach lokalowych położonych w Bytomiu, przy ul. Dworcowa 12, opisanych w KW nr KA1Y/00017953/0, KW nr KA1Y/00010983/0 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Bytomiu,
- Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia w.w nieruchomości.

2) Zobowiązania z tytułu leasingów

Przedmiot leasingu	Leasingodawca	Data umowy	Data spłaty	Cena nabycia netto	Zadłużenie na dzień 31.12.2016	Forma zabezpieczenia
Samochód osobowy BMW X1	mLeasing Sp. z o.o.	2014-11-05	2017-11-11	66 029,58	9 861,97	Weksel własny in blanco
Samochód osobowy Toyota RAV4	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-09-30	2020-08-15	112 815,32	59 108,78	Weksel własny In blanco wraz z deklaracją wekslową

Samochód osobowy Toyota RAV4	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-09-30	2020-08-15	115 338,97	60 436,36	Weksel własny In blanco wraz z deklaracją wekslową
Samochód Hyundai i30	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-10-19	2020-09-15	47 560,98	36 566,94	Brak zabezpieczeń
Samochód Hyundai i30	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-10-19	2020-09-15	47 560,98	36 566,94	Brak zabezpieczeń
Samochód osobowy BMW X4	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-11-03	2020-09-15	192 036,63	103 028,02	Weksel własny In blanco wraz z deklaracją wekslową
Samochód osobowy BMW X4	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2016-03-01	2021-01-15	174 335,77	113 648,95	Weksel własny In blanco wraz z deklaracją wekslową

11. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi, zamieszczonymi w memorandum informacyjnym

Za okres objęty sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Memorandum Informacyjnym nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności gospodarczej Emitenta.

12. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w Rozdziale VI

W 2016 r. Emitent zawarł aneks do umowy kredytu z Bankiem PKO BP S.A. Jest to kredyt odnawiany co roku, którego wykorzystanie następuje w drodze realizacji dyspozycji Kredytobiorcy w formie bezgotówkowej lub gotówkowej. Stan wykorzystania na dzień 31.12.2016 to 808.349 PLN.

W 2016 r. Emitent dokonał zakupu wierzytelności trudno ściągalnych o wartości nominalnej 4 mln PLN. Wierzytelności są zabezpieczone hipoteką. Ponadto Emitent kontynuował bieżącą działalność skoncentrowaną na zakupie i windykacji pakietów wierzytelności. Na koniec 2016 r. wartość portfela wierzytelności wynosiła 10 mln PLN.

W styczniu 2017 roku Emitent dokonał zbycia udziałów w spółce Schulz Sp. z o.o. Spółka jest krakowską agencją reklamową. Działalność operacyjna spółki skupia się na pozycjonowaniu marek przedsiębiorstw w oparciu o reklamę ATL (above the line - oznacza to strategię działań marketingowych bezpośrednio rozpoznawalnych prowadzonych w mediach tradycyjnych typu telewizja, radio, prasa, plakaty, reklama zewnętrzna). Cena sprzedaży spółki wyniosła 60 tys. PLN. Na skutek sprzedaży, Emitent wygenerował stratę bilansową w wysokości 1.333 tys. PLN. Z uwagi na fakt, że aktywo nie było związane z podstawową działalnością Emitenta, Zarząd podkreśla że sprzedaż przedsiębiorstwa nie wpływa na sytuację ekonomiczną przedsiębiorstwa. W szerszej perspektywie samo zdarzenie pozwoliło wygenerować aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółka Schulz Sp. z o.o. nie podlegała konsolidacji w rozumieniu UoR.

13. Prognozy wyników finansowych Emitenta

Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał prognozy wyników finansowych.

14. Osoby zarządzające i nadzorujące przedsiębiorstwo Emitenta

14.1. Informacje o członkach organów zarządzających

dr Krzysztof Korcz - Prezes Zarządu

a) imię, nazwisko, adres, wiek, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Krzysztof Korcz - 47 lat, zamieszkały w Bytomiu, Prezes Zarządu

b) istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Wykształcenie:

- Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach (1994 r.) - stopień magistra prawa.
- Absolwent Międzynarodowych Studiów Doktoranckich Instytutu Organizacji i Zarządzania w Warszawie. Posiada stopień naukowy doktora nauk prawnych.
- Studia podyplomowe – Analityk zarządzania w Instytucie Organizacji i Zarządzania w Warszawie (2004 r.)
- Specjalista Rachunkowości Zarządczej – Studia Podyplomowe – Rachunkowość w Wyższej Szkole Finansów i Zarządzania w Warszawie (2002 r.)
- Posiada uprawnienia do zasiadania w Radach Nadzorczych spółek Skarbu Państwa poświadczone ukończonym kursem dla Członków Rad Nadzorczych MPW.

Doświadczenie zawodowe:

Od 1994 roku związany z rynkiem wierzycelności gospodarczych w sektorze B2B.

Od 1994 roku członek zarządu spółki Jatex Finance sp. z o.o.

Od stycznia 2012 roku Jatex Finance S.A.

Od stycznia 2013 roku Prezes Zarządu spółki Jatex Finance S.A. w Bytomiu.

Autor i współautor rozwiązań zarządzania należnościami korporacyjnymi. W ramach tej aktywności współpracował m.in.: BZ WBK S.A., Samsung Electronics Ltd, Whirlpool Polska, PLL LOT S.A., Grupa Centrostal- Bydgoszcz S.A.

Członek Rady Nadzorczej i Przewodniczący Rady Nadzorczej BPK sp. z o.o. w Bytomiu w latach 2004-2010.

Członek Rady Nadzorczej spółki SCHULZ sp. z o.o. w Krakowie.

Odbył przeszkolenie wojskowe w WOSR w Jeleniej Górze. Podchorąży rezerwy.

Członek i ekspert wielu organizacji m.in. RIG w Katowicach, BCC w Warszawie.

Członek Rady Ekspertów Wojewody Śląskiego w latach 2001-2004.

Ekspert Komisji Finansów Publicznych Sejmu RP w latach 2001-2004.

Odnznaczony: Brązowym Krzyżem Zasługi przez Prezydenta RP, Medalem za zasługi dla Obronności Kraju przez Ministerstwo Obrony Narodowej.

c) wskazanie, czy osoba pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości:

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, Pan Krzysztof Korcz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

d) informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Krzysztof Korcz nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, nie jest również wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

e) informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII—XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 585, 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Krzysztof Korcz nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu nie została również skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych. Nie dotyczą jej również ww. równoważne zdarzenia, które miałyby miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

f) informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karno-skarbowych dotyczących osób zarządzających Emitenta i nadzorujących Emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

Wobec Pana Krzysztofa Korcza w okresie ostatnich 2 lat nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta.

Wojciech Korcz - Wiceprezes Zarządu

a) imię, nazwisko, adres, wiek, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Wojciech Korcz – 41 lat, zamieszkały w Bytomiu, Wiceprezes Zarządu

b) istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Powołany w grudniu 2012 r. na stanowisko wiceprezesa zarządu Jatex Finanse S.A. odpowiedzialnego za sprawy finansowe.

Wcześniej w latach 2008-2012 wiceprezes i prezes Zarządu Agencji Reklamowej SCHULZ sp. z o.o. w Krakowie. Od roku 2016 akcjonariusz spółki Jatex Finanse S.A.

Ze spółką związany od 1998 roku. Absolwent Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach – magister nauk politycznych. W roku 2007 ukończył kurs członków rad nadzorczych MPW. Także w 2002 roku ukończył studia podyplomowe MBA w Wyższej Szkole Finansów i Zarządzania w Warszawie.

W latach 2008 - 2012 pełniąc obowiązki w zarządzie spółki Schulz sp. z o.o. skutecznie przeprowadził jej restrukturyzację organizacyjną i finansową. Dodatkowo pełni funkcję wiceprezesa zarządu spółki powiązanej JF INWESTYCJE sp. z o.o. w Bytomiu. Ze spółką Jatex-Finanse S.A. związany od 1998 roku, pełnił obowiązki na kolejnych stanowiskach od pracownika działu marketingu poprzez kierownika działu handlowego do członka zarządu.

c) wskazanie, czy osoba pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości:

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, Pan Wojciech Korcz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

d) informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Wojciech Korcz nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, nie jest również wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

e) informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII—XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 585, 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Wojciech Korcz nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu nie została również skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych. Nie dotyczą jej również ww. równoważne zdarzenia, które miałyby miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

f) informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karno-skarbowych dotyczących osób zarządzających Emitenta i nadzorujących Emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

Wobec Pana Wojciecha Korcza w okresie ostatnich 2 lat nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta.

Maciej Stachowicz - Wiceprezes Zarządu

a) imię, nazwisko, adres, wiek, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Maciej Stachowicz – 47 lat, zamieszkały w Dobieszowicach, Wiceprezes Zarządu

b) istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Absolwent Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach – magister nauk politycznych. W roku 2002 ukończył kurs w MPW uprawniający do zasiadania w radach nadzorczych spółek skarbu państwa.

Ze spółką Jatex Finance S.A. związany od 1994 r. jako wspólnik, udziałowiec i akcjonariusz. W spółce odpowiada za sprawy windykacji i obrotu wierzytelnościami gospodarczymi w sektorze B2B. Doświadczony, doskonale znający rynek windykacji i obrotu wierzytelnościami zwłaszcza w sektorze budowlanym, spożywczym i przemyśle metalowego.

c) wskazanie, czy osoba pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości:

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, Pan Maciej Stachowicz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

d) informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Maciej Stachowicz nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, nie jest również wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

e) informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub

pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII—XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 585, 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Maciej Stachowicz nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu nie została również skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych. Nie dotyczą jej również ww. równoważne zdarzenia, które miałyby miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

f) informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karno-skarbowych dotyczących osób zarządzających Emitenta i nadzorujących Emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

Wobec Pana Macieja Stachowicza w okresie ostatnich 2 lat nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta.

14.2. Informacje o członkach organów nadzorczych

Jerzy Korcz – przewodniczący Rady Nadzorczej

a) imię, nazwisko, adres, wiek, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Jerzy Korcz – 69 lat, zamieszkały w Katowicach, przewodniczący Rady Nadzorczej

b) istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Absolwent Uniwersytetu Wrocławskiego z 1978 roku, magister nauk politycznych. W 1986 roku ukończył studia podyplomowe w Akademii Ekonomicznej w Katowicach na kierunku organizacja i zarządzanie przemysłem, w 1989 r. studia podyplomowe pedagogiki szkoły wyższej. Z działalnością gospodarczą związany od 1996 roku, od 1998 roku do 2012 roku dyrektor zarządzający i prezes zarządu spółki Jatex Finance. Od 2013 roku przewodniczący Rady Nadzorczej.

Laureat licznych nagród za osiągnięcia zawodowe i pracę społeczną.

Wyróżniony między innymi przez Prezydenta RP orderem KKOOP, Złotym i Srebrnym Krzyżem Zasługi.

W okresie kiedy kierował pracami zarządu spółka nominowana była do nagrody Prezydenta RP, otrzymała wiele wyróżnień w tym medali i dyplomów uznania za wdrażanie nowatorskich rozwiązań w windykacji i obrocie wierzytelnościami.

c) wskazanie, czy osoba pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości:

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, Pan Jerzy Korcz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

d) informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Jerzy Korcz nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, nie jest również wpisany do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

e) informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub

pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII—XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 585, 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Jerzy Korcz nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu nie została również skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych. Nie dotyczą jej również ww. równoważne zdarzenia, które miałyby miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

f) informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karno-skarbowych dotyczących osób zarządzających Emitenta i nadzorujących Emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

Wobec Pana Jerzego Korcza w okresie ostatnich 2 lat nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta.

Agnieszka Stachowicz – z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

a) imię, nazwisko, adres, wiek, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Agnieszka Stachowicz – 38 lat, zamieszkała w Dobieszowicach, z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

b) istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Specjalistka w zakresie prawa administracyjnego specjalizująca się w zagadnieniach organizacji pracy i funkcjonowania władz statutowych spółek prawa handlowego.

W Radzie Nadzorczej odpowiada za organizację prac rady, zwłaszcza przygotowanie organizacyjne i merytoryczne kolejnych posiedzeń rady.

c) wskazanie, czy osoba pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości:

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, Pani Agnieszka Stachowicz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

d) informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pani Agnieszka Stachowicz nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, nie jest również wpisana do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

e) informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII—XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 585, 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pani Agnieszka Stachowicz nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika

w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu nie została również skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych. Nie dotyczą jej również ww. równoważne zdarzenia, które miałyby miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

f) informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karno-skarbowych dotyczących osób zarządzających Emitenta i nadzorujących Emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

Wobec Pani Agnieszki Stachowicz w okresie ostatnich 2 lat nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta.

Justyna Korcz – członek Rady Nadzorczej

a) imię, nazwisko, adres, wiek, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Justyna Korcz – 41 lat, zamieszkała w Bytomiu, sekretarz Rady Nadzorczej

b) istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Absolwentka Wyższej Szkoły Ekonomii i Finansów, od 12 lat specjalizuje się w rozwiązywaniu problemów prawnych spółek prawa handlowego w kancelarii prawnej „Jurator” w Katowicach. Specjalista w zakresie organizacji pracy władz statutowych spółek prawa handlowego. Ze sprawami spółki związana od wielu lat. Autorka opracowań analiz rynku długów w Polsce, obrotu wierzytelnościami. W Radzie Nadzorczej spółki od 2012 roku.

c) wskazanie, czy osoba pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości:

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, Pani Justyna Korcz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

d) informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub nadzorującej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pani Justyna Korcz nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, nie jest również wpisana do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

e) informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII—XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 585, 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pani Justyna Korcz nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu nie została również skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych. Nie dotyczą jej również ww. równoważne zdarzenia, które miałyby miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

f) informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karno-skarbowych dotyczących osób zarządzających Emitenta i nadzorujących Emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

Wobec Justyny Korcz w okresie ostatnich 2 lat nie toczyło się ani nie zostało zakończone postępowanie cywilne, karne, administracyjne lub karne skarbowe, którego wynik postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta.

15. Dane o strukturze akcjonariatu

	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w liczbie głosów na WZA	Udział w kapitale zakładowym
Krzysztof Korcz	413 000	619 500	41,30%	41,30%
Wojciech Korcz	413 000	619 500	41,30%	41,30%
Maciej Stachowicz	174 000	261 000	17,40%	17,40%
Razem	1 000 000	1 500 000	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent

16. Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

16.1. Opis działalności Emitenta

Podstawowa działalność Spółki

Historia Spółki Jatex Finanse sięga 1994 roku, jako spółki cywilnej, która rozpoczęła działalność na rynku wierzytelności. Podstawowym obszarem działalności Spółki jest nabywanie i windykacja pakietów wierzytelności korporacyjnych. Emitent łączy w sobie wszystkie cechy nowoczesnej firmy windykacyjnej zarządzającymi wierzytelnościami oraz bogate doświadczenie kadry zarządzającej. W swojej długoletniej historii Emitent został uhonorowany wieloma nagrodami i oznaczeniami m.in. Medalem Europejskim edycja IV – za windykację, Medalem Europejskim edycja VI - za wywiad gospodarczy, Medal Europejski edycja VII – za bazę danych (elektroniczny system wspomagania windykacji), Medalem Europejskim edycja VIII – za monitoring należności, Złotym Laurem Umiejętności i Kompetycji w 2008 r. oraz otrzymał nagrodę Specjalną Prezydenta Bytomia.

Emitent dzieli zakupywane wierzytelności na dwie kategorie: pakiety standard oraz pakiety wierzytelności trudniej ściąganych. Pakiet standard dotyczy wierzytelności bezspornych, w pełni ściąganych i udokumentowanych. Natomiast wierzytelności trudniej ściągane to pakiety z wyższym dyskontem o długotrwałym dochodzeniu. Spółka na koniec 2016 posiadała portfel wierzytelności o wartości 10.125 tys. zł, oraz obsługiwała 610 dłużników. Portfel wierzytelności pakietu standard liczył 458 dłużników oraz był wyceniany na kwotę 3.378 tys. PLN. Portfel wierzytelności trudniej ściąganych liczył 152 dłużników oraz był wyceniany na kwotę 6.747 tys. PLN.

Łączna wartość portfela wierzytelności	10,125 mln PLN
Łączna liczba obsługiwanych dłużników	610

Źródło: Emitent

Głównym celem Spółki jest dostarczenie klientom usług na najwyższym poziomie, co Emitent stara się zapewnić dzięki bogatemu doświadczeniu i wdrożeniu procedur wewnętrznych w zakresie szybkości przekazywania, dostarczania oraz monitorowania informacji.

W ramach prowadzonej przez Jatex Finanse S.A. działalności, wyodrębnić można następujące usługi:

- zakup wierzytelności i odzyskiwanie wierzytelności,
- windykacja należności z zaliczką,
- monitoring płatności,
- usługi faktoringowe,
- ubezpieczenia należności,
- oraz usługi restrukturyzacyjne.

Zakup wierzytelności i odzyskiwanie należności

Kompleksowe rozwiązania w zakresie odzyskiwania należności stanowią najważniejszy punkt w ofercie Jatex Finance S.A. Spółka oferuje indywidualne podejście do problemu, co w jej ocenie stanowi gwarancję efektywności na każdym etapie działań. Windykacja przedsądowa prowadzona przez Jatex Finance S.A. zarówno realizuje cel polubownego odzyskania należności, jak również zabezpiecza przed ryzykiem utraty zaufania.

W przypadku wszczęcia postępowania egzekucyjnego Emitent dba o to, aby komornik wywiązywał się ze swoich działań w sposób rzetelny. Spółka stanowi zarówno wsparcie w czynnościach komorniczych jak i je nadzoruje. Doświadczenie w czynnościach terenowych na terenie całego kraju pozwala Spółce dotrzeć praktycznie w każde miejsce, w którym dłużnik mógł pozostawić swój majątek.

Warunki i zasady prowadzenia prac windykacyjnych opisane są w ramowej umowie o stałej współpracy. Spółka nie pobiera zaliczek i opłat wstępnych, jej prowizja uzależniona jest od sukcesu w odzyskiwaniu środków. Główny nacisk Emitent kładzie na windykację polubowną z uwzględnieniem interesów handlowych wszystkich stron. Spłata długu następuje jednorazowo bądź w ratach w oparciu o uzgodnioną i uznaną przez strony umowę ugody.

Warunkiem zgody wierzyciela na spłatę długu w ratach jest uznanie długu przez dłużnika i zabezpieczenie jego spłaty, np. poddaniem się egzekucji bez protestu, przekazaniem weksla, czy przekazaniem należności w formie zabezpieczenia.

Brak zapłaty długu lub nie przystąpienie dłużnika do umowy ugody pozasądowej w ciągu 15 dni, skutkuje wytoczeniem powództwa sądowego.

Windykacja z zaliczką

Proces windykacji może być rozłożony w czasie. Jatex Finance S.A. oferuje swoim klientom skorzystanie z usługi windykacji z zaliczką. Wierzyciel otrzymuje w ciągu maksymalnie 14 dni od podjęcia działań windykacyjnych, część swojej należności (min. 20%) w formie zaliczki. Pozostała kwota wierzytelności należna wierzycielowi jest przekazywana na jego rachunek po odzyskaniu należności od dłużnika.

Windykacja z zaliczką pozwala wierzycielowi na zminimalizowanie negatywnych konsekwencji braku płatności ze strony dłużnika.

Monitoring płatności

Celem monitoringu bieżących płatności jest zapobieganie nieterminowym płatnościom oraz zawieraniu umów handlowych z nieuczciwymi kontrahentami. Monitorowanie płatności wznaczony sposób poprawia dyscyplinę płatności wśród kontrahentów. Dzięki monitoringowi należności klientów znajdują się w grupie najważniejszych do uregulowania. Atutem wykorzystywania monitoringu płatności jest przede wszystkim:

- zespół wykwalifikowanych specjalistów w monitoringu płatności,
- indywidualne podchodzenie do każdego klienta, po zapoznaniu ze specyfiką problemu,
- niższe koszty w porównaniu z obsługą własnej kontroli finansowej,
- poprawę płynności finansowej klientów,
- wykorzystywanie różnych narzędzi do monitoringu płatności: monity telefoniczne, elektroniczne i pisemne, a także wezwania do zapłaty.

Usługi prawne

Emitent w imieniu własnym oraz na życzenie klientów, poprzez wykwalifikowany dział prawny przygotowuje i przeprowadza postępowania sądowe i egzekucyjne przeciwko dłużnikom.

W przypadkach łamania przepisów prawa karnego przez dłużników uchylających się od zapłaty zobowiązań, Emitent uczestniczy w procesie ujawniania i ścigania popełnionych przestępstw. Spółka czynnie uczestniczy w upadłościach i postępowaniach naprawczych przedsiębiorstw zagrożonych niewypłacalnością.

Dzięki stałej współpracy z komornikami sądowymi, syndykami masy upadłościowej, nadzorcami sądowymi oraz likwidatorami, Spółka odzyskuje należności objęte postępowaniem egzekucyjnym, upadłościowym, naprawczym, czy też likwidacyjnym majątku dłużnika.

Usługi faktoringowe

W ramach kompleksowych usług mających na celu poprawę płynności finansowej Jatex Finance S.A. oferuje usługę faktoringu niepełnego oraz pełnego. Faktoring niepełny polega na wykupywaniu wierzytelności handlowych klientów bez przejęcia ryzyka niewypłacalności kontrahenta, inkasowaniu należności, kontrolowaniu

terminowości zapłaty, podejmowaniu czynności zmierzających do ściągnięcia należności oraz raportowaniu o aktualnym stanie rozliczeń z kontrahentem. Natomiast faktoring pełny polega na wykupywaniu wierzytelności handlowych klientów z przejęciem ryzyka niewypłacalności kontrahenta, inkasowaniu należności, kontrolowaniu terminowości zapłaty, podejmowaniu czynności zmierzających do ściągnięcia należności oraz raportowaniu o aktualnym stanie rozliczeń z kontrahentem.

Ubezpieczenie należności

Emitent oferuje ubezpieczenie kredytu kupieckiego dzięki współpracy z towarzystwami ubezpieczeń. Oferta ubezpieczenia należności jest skierowana do tych przedsiębiorców, którzy w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej dokonują sprzedaży towarów lub świadczą usługi z odroczonym terminem zapłaty (w kredycie kupieckim). Ubezpieczenie należności ma na celu:

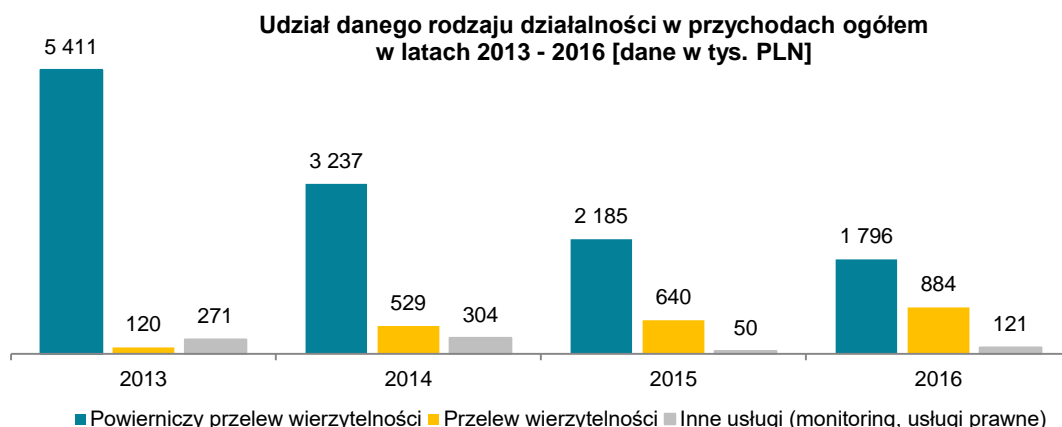
- przeniesienie ryzyka niewypłacalności kontrahenta na firmę ubezpieczającą,
- wypłatę odszkodowania w przypadku niewypłacalności kontrahenta,
- zwiększenie bezpieczeństwa działalności gospodarczej prowadzonej w systemie odroczonego terminu płatności tzw. kredytu kupieckiego.

Usługi restrukturyzacyjne

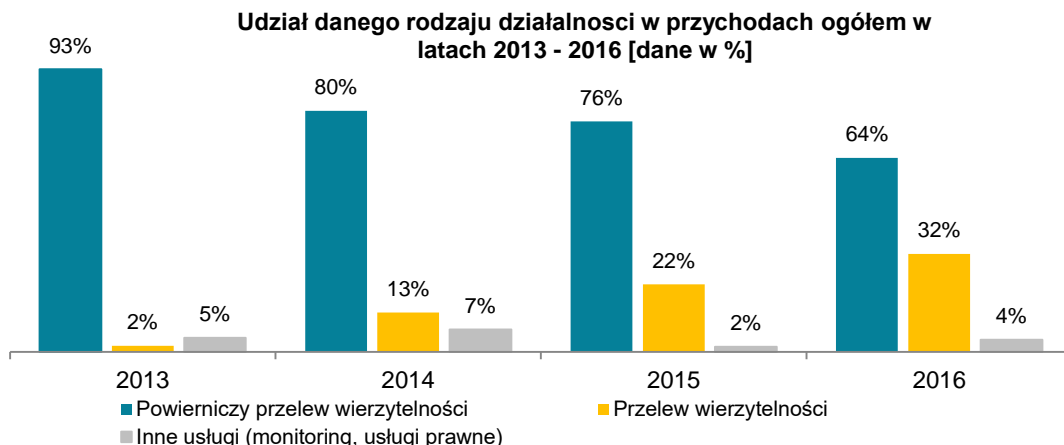
Poprzez połączenie wieloletniej praktyki gospodarczej, popartej pracą naukową z zakresu nauk o zarządzaniu, zespół pracowników i współpracowników Emitent oferuje pomoc w przygotowaniu i wdrożeniu procesu restrukturyzacji naprawczej w przedsiębiorstwach znajdujących się w sytuacjach kryzysowych lub borykających się z problemami utraty płynności finansowej.

Segmenty działalności

Głównym segmentem działalności Emitenta jest inwestowanie w pakiety wierzytelności korporacyjnych (poprzez powierniczy przelew wierzytelności oraz przelew wierzytelności). Na koniec 2016 r. udział tego rodzaju działalności w strukturze przychodów ogółem wyniósł sumarycznie 95% w stosunku do 5% udziału pozostałych usług świadczonych przez Spółkę. Wraz ze spadkiem poziomu generowanych przychodów w Spółce, towarzyszył spadek udziału powierniczego przelewu wierzytelności w strukturze przychodów ogółem. Wyraźny spadek udziału powierniczego przelewu wierzytelności w przychodach ogółem (-30 p.p. w 2016 względem roku 2013) spowodowany był jednoczesnym wzrostem udziału samego przelewu wierzytelności (+30 p.p. w 2016 względem roku 2013). Udział pozostałych usług świadczonych przez Spółkę (m.in. monitoringu płatności czy usług prawnych) oscylował w rozpatrywanym okresie w granicach średnio 5% przychodów ogółem. Udział danego rodzaju wierzytelności w przychodach spółki przedstawia się następująco.



Źródło: Emitent



Źródło: Emitent

Model biznesowy Emitenta

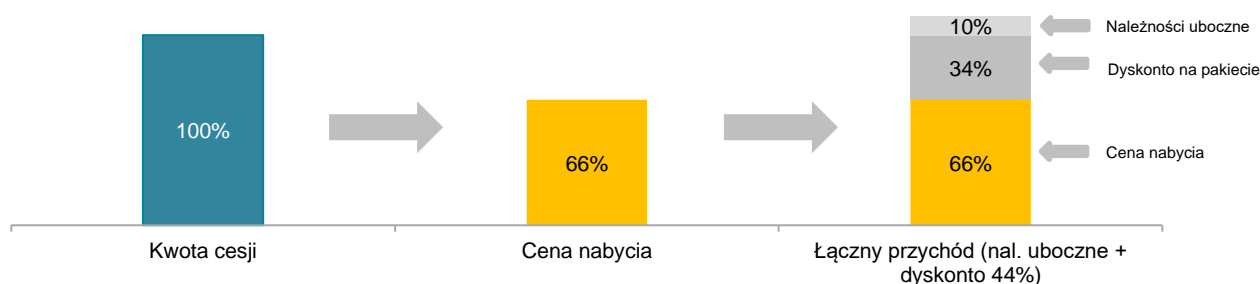
Jatex Finanse specjalizuje się w windykacji szerokiego spectrum wierzytelności podmiotów gospodarczych. Model biznesowy Emitenta zakłada usprawnienie płynności finansowej przedsiębiorstw z sektorów B2B (relacje między firmami). Doświadczenie uzyskane w ponad 20 letniej działalności Emitenta pozwala spełnić potrzeby klientów z różnych branż gospodarki, reagować na nowe wyzwania obrotu gospodarczego i oferować różnego typu metody windykacji.

Emitent nabywa w głównej mierze wymagalne, bezsporne oraz udokumentowane wierzytelności wobec podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Nabycie wierzytelności przez Emitenta pozwala pierwotnemu wierzycielowi w szybkim czasie uzyskać środki finansowe, które może wykorzystać do prowadzenia podstawowej działalności. Podmiot, który świadomie prowadzi politykę sprzedaży należności przeterminowanych, nie musi utrzymywać własnych struktur windykacyjnych oraz samodzielnie prowadzić postępowań sądowych i egzekucyjnych. Niektóre przedsiębiorstwa dochodzą też do wniosku, że prowadzenie przez nie windykacji mogłoby niekorzystnie wpłynąć na ich wizerunek, co również motywuje do dokonania sprzedaży. Wraz ze sprzedażą wierzytelności następuje przeniesienie na nabywcę ryzyka kredytowego.

Zaprezentowany na wykresie model inwestycji w pakiety wierzytelności korporacyjnych (pakiet standard) został opracowany na przykładzie transakcji realizowanych w 2016 r. Średnia cena zakupu wierzytelności w 2016 r. pakietu standard wynosiła 66%. Łączna średnia cena zakupu pakietu dla wierzytelności trudno ściągalnych oraz pakietów standard wyniosła 29%.

Relatywnie wysoka cena nabycia (w porównaniu do wierzytelności osób fizycznych) wynika z wysokiej jakości nabywanych pakietów – ich bezspornego, wymagalnego oraz udokumentowanego charakteru. Łączny przychód Emitenta natomiast z tytułu odzyskanych należności wynosił średnio 44%.

Model inwestycji w pakiety wierzytelności korporacyjnych 2016

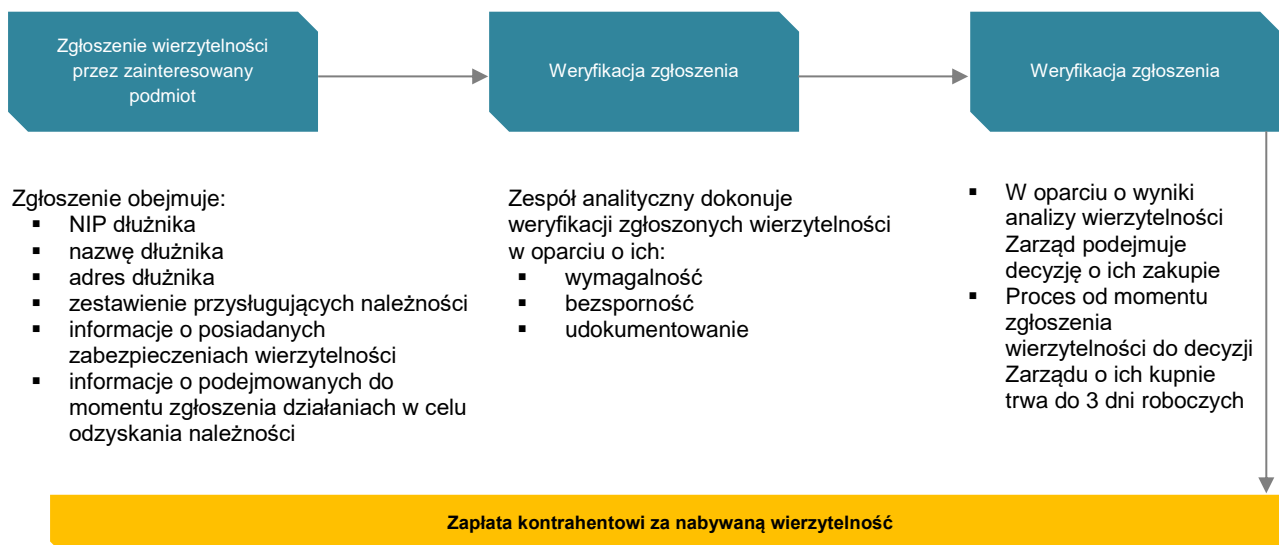


Źródło: Emitent

Zakup Wierzytelności

Emitent swoją pozycję na rynku zakupu wierzytelności buduje od kilkunastu lat. Zdobyte doświadczenie oraz wiedza pozwala oferować klientom Emitenta profesjonalną współpracę i możliwość sfinansowania sprzedaży aktywów (wierzytelności).

Na rysunku poniżej zaprezentowany został schemat zakupu wierzytelności przez Emitenta. Opisuje on ścieżkę zgłoszenia wierzytelności przez zainteresowane podmioty i następnie zapłatę kontrahentowi za zbywaną wierzytelność.

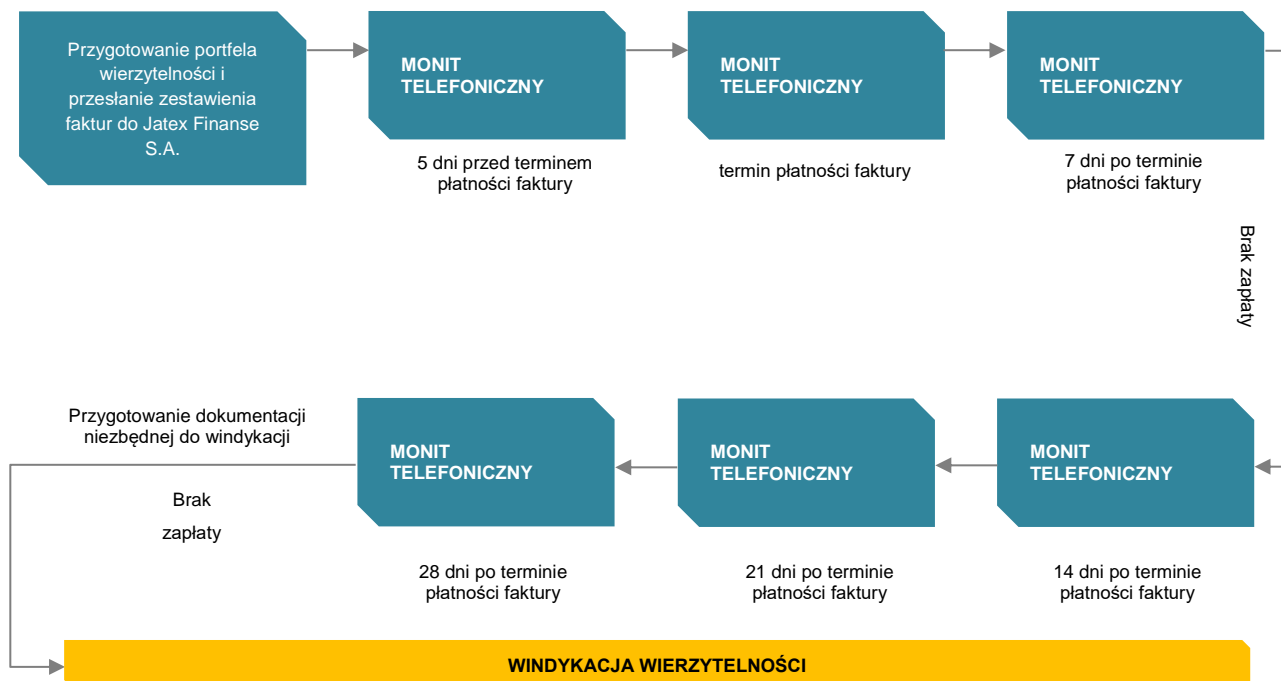


Zapłata następuje zwykle w przeciągu od 7 do 21 dni roboczych od podpisania umowy zakupu

Źródło: Emitent

Monitoring płatności

Monitorowanie płatności umożliwia Emitentowi kontrolę nad terminowością spłat dokonywanych przez dłużników. Do głównych czynności podejmowanych w ramach monitoringu należą: przygotowanie portfela wierzytelności, monity telefoniczne, elektroniczne, pisemne oraz wezwanie do zapłaty. Na wszystkich etapach monitoringu prowadzona jest stała weryfikacja sytuacji finansowej, majątkowej i prawnej kontrahenta.



Źródło: Emitent

Sposoby windykacji należności

Emitent w swoim modelu biznesowym stosuje z reguły trzy metody windykacji: windykację polubowną, sądową oraz komorniczą. Windykacja polubowna (przedsądowa) jest kluczowym elementem procesu odzyskiwania wierzytelności. Na tym etapie prowadzenia działań najbardziej istotny jest bezpośredni kontakt z dłużnikiem i nakłonienie go do spłaty zadłużenia lub zawarcia stosownej umowy ugody. Windykacja sądowa prowadzona jest wspólnie z kancelarią prawną. Wszczęcie egzekucji komorniczej poprzedzone jest postępowaniem sądowym, zmierzającym do uzyskania tytułu wykonawczego, umożliwiającą skierowanie sprawy do komornika.

Polubowna	Sądowa	Komornicza
<ul style="list-style-type: none"> ▪ wezwania do zapłaty ▪ wizyty w siedzibie dłużnika ▪ negocjowanie ugód ▪ poszukiwania składników majątkowych dłużnika ▪ przyjmowanie zabezpieczeń ▪ kompletowanie dokumentów do postępowania sądowego ▪ weryfikacja formalno – prawna kontrahentów 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ postępowania w sprawach gospodarczych ▪ postępowania przeciwko członkom zarządu spółek z o.o. jak i przeciwko wspólnikom spółek osobowych ▪ postępowanie o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika ▪ udział w postępowaniach upadłościowych ▪ udział w postępowaniach karnych ▪ inne (w zależności od potrzeb) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ udział w czynnościach egzekucyjnych w asyście komornika ▪ poszukiwanie składników majątkowych dłużnika ▪ poszukiwanie nabywców na wartościowe składniki majątku dłużnika ▪ wniosek o wyjawienie majątku dłużnika

Źródło: Emitent

Klienci Emitenta

Głównymi dostawcami wierzytelności są spółki funkcjonujące na rynku polskim. Zdaniem Spółki nawiązanie i bieżące utrzymywanie współpracy z największymi firmami w Polsce jest wynikiem zaoferowania przez Spółkę najbardziej atrakcyjnych warunków współpracy oraz bogate doświadczenie Emitenta. Spółka działa z firmami z wielu branż o różnym zasięgu geograficznym są to m.in. przedsiębiorstwa działające w sektorach tj.: AGD i RTV, telekomunikacja, edukacja, przetwórstwo mięsne, budownictwo, części samochodowe i wiele innych. Poniżej zaprezentowano głównych dostawców wierzytelności nabywanych przez Emitenta.

<p>CZĘŚCI SAMOCHODOWE</p> 	<p>SEKTOR AGD</p> 	<p>TELEKOMUNIKACJA</p> 	<p>RTV</p> 
<p>BUDOWNICTWO</p>  <p>wanzl BRUK-BET</p>	<p>EDUKACJA</p> 	<p>PRZETWÓRSTWO MIĘSNE</p> 	<p>POZOSTAŁE SEKTORY</p> 

Źródło: Emitent

Struktura branżowa portfela wierzytelności została przedstawiana poniżej:

Sektor	Udział % według stanu na koniec 2016
Usługi dla biznesu	2%
Transport	6%
Dystrybucja mat. budowlanych	90%
Rolnictwo	1%
Inne	1%

Źródło: Emitent

Struktura posiadanych przez Emitenta udziałów w podmiotach zależnych

Jatex Finanse S.A.	Wartość udziałów**	% posiadanych udziałów
JF Inwestycje Sp. z o.o.	5 300	49,1%
JF Inwestycje Sp. z o.o. SKA	51 875	99,0%

Źródło: Emitent

W styczniu 2017 roku Emitent dokonał zbycia udziałów Schulz Sp. z o.o. Spółka jest krakowską agencją reklamową. Cena sprzedaży spółki wynosiła 60 tys. PLN. Na skutek sprzedaży, Emitent wygenerował stratę bilansową w wysokości 1.333 tys. PLN. Decyzję o sprzedaży podjęto z uwagi na to, że aktywo nie było związane z podstawową działalnością Emitenta. Zarząd podkreśla że sprzedaż przedsiębiorstwa nie wpływa na sytuację ekonomiczną Spółki. W szerszej perspektywie samo zdarzenie pozwoliło wygenerować aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółka Schulz sp. z o.o. nie podlegała konsolidacji zgodnie z UoR.

JF Inwestycje Sp. z o.o. to wydzielona komórka prowadząca działania z zakresu monitoringu wierzytelności. Dominującym udziałowcem jest w niej Wojciech Korcz - Wiceprezes Zarządu Jatex Finanse S.A.

Spółka JF Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A. zawiesiła obecnie swoją działalność operacyjną i prawdopodobnie zostanie zlikwidowana w najbliższej przyszłości

Spółka nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z art. 56 pkt. 1 UoR

Podstawowe przewagi konkurencyjne Emitenta

Spółka posiada przewagi konkurencyjne względem innych podmiotów z branży. Do podstawowych przewag należą:

1. Kompleksowe podejście do wierzytelności

Emitent w ramach swojej działalności oferuje szereg usług związanych z obszarem skupu wierzytelności, tj. windykację, windykację z zaliczką, monitoring płatności, usługi prawne, faktoring, ubezpieczenie należności, zakup wierzytelności czy restrukturyzację naprawczą. Spółka swoją działalność opiera na pełnym profesjonalizmie oraz zorientowaniu na kompleksowe zaspokojenie oczekiwań i potrzeb kontrahentów w ramach każdego z wcześniej wymienionych segmentów działalności.

2. Bogate doświadczenie osób zarządzających i kierujących Spółką

Doświadczenie osób kierujących Spółką jest znaczącą przewagą konkurencyjną Emitenta. Wypracowany know-how jest kluczowym elementem sukcesu na tym trudnym rynku. Osoby kierujące Spółką prowadzą działalność w tym sektorze gospodarki od wielu lat. Kluczową kadrę zarządzającą Spółki tworzą osoby posiadające wieloletnie doświadczenie w branży usług finansowo – prawnych.

3. Informatyzacja procesów operacyjnych

Spółka na przełomie lat 2015/2016 unowocześniła system informatyczny wspomagający działalność operacyjną (usprawniony został m.in. model wewnętrznego obiegu dokumentów).

4. Uznanie na rynku

Spółka w trakcie swojej działalności uzyskała m.in. Medal Europejski w edycjach IV, VI, VII oraz VIII za innowacyjne rozwiązania w sektorze windykacyjnym; Złoty Laur Umiejętności i Kompetencji (2008) oraz Nagrodę Specjalną Prezydenta Bytomia z okazji 20-lecia swojej działalności.

5. Kreatywny i doświadczony zespół

Pozostały operacyjny zespół Spółki tworzą wyłącznie absolwenci wyższych uczelni, objęci programem stałego podnoszenia swoich kwalifikacji w ramach studiów doktoranckich, studiów podyplomowych (w tym MBA) i kursów specjalistycznych.

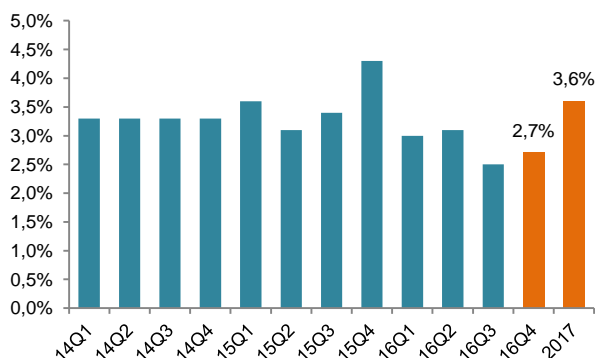
6. Relatywnie mały wpływ konkurencji

Przy zakupie wierzytelności B2B, jaką głównie prowadzi Spółka, działania konkurencji są według Emitenta nieodczuwalne, a w projektach dotyczących wykupu udziału własnego wierzytelności ubezpieczonych nie występują podmioty konkurencyjne. Rynekowi giganci na rynku wierzytelności (m. in. Kruk, czy getBACK) działają w oparciu o inny model biznesu, oparty na funduszach sekurytyzacyjnych pozyskując również wierzytelności osób fizycznych, więc ciężko jest stwierdzić, że podmioty te stanowią realne zagrożenie dla Emitenta.

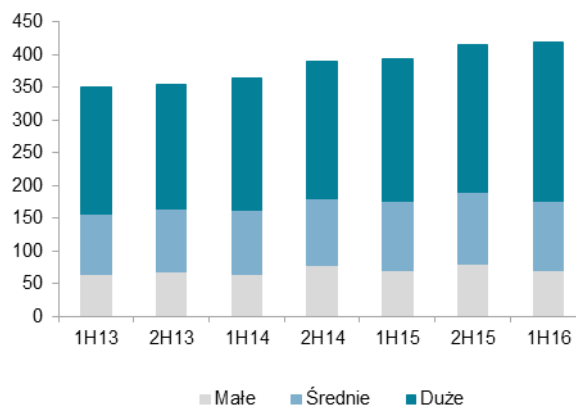
16.2. Rynek działania Emitenta

Emitent prowadzi działalność w zakresie nabywania i windykacji pakietów wierzytelności korporacyjnych. Rynek ten cechuje się względnie stałą pozytywną dynamiką, czemu sprzyja relatywnie dobra koniunktura gospodarcza w skali makro. To z kolei przekłada się na zwiększenie możliwości płatniczych dłużników i efektywniejszą windykację wierzytelności przez podmioty się tym trudniące. Wprawdzie sama dynamika PKB w roku 2016 może nieco rozczarowywać (PKB wzrósł w 2016 roku o 2,7% po wzroście o 3,9% w 2015), aczkolwiek jak powszechnie się uważa była to jedynie sytuacja przejściowa, spowodowana okresowym spadkiem inwestycji publicznych. Już po IV kwartale roku 2016 widać, pewną poprawę co przy stosunkowo dużym popycie krajowym wspieranym przez dobrą sytuację na rynku pracy, pozytywnych nastrojach konsumentów oraz poprawiającej się koniunkturze giełdowej powinno aktywnie pobudzać przedsiębiorstwa do dalszego rozwoju w roku 2017.

Wzrost PKB w Polsce oraz prognoza na rok 2017



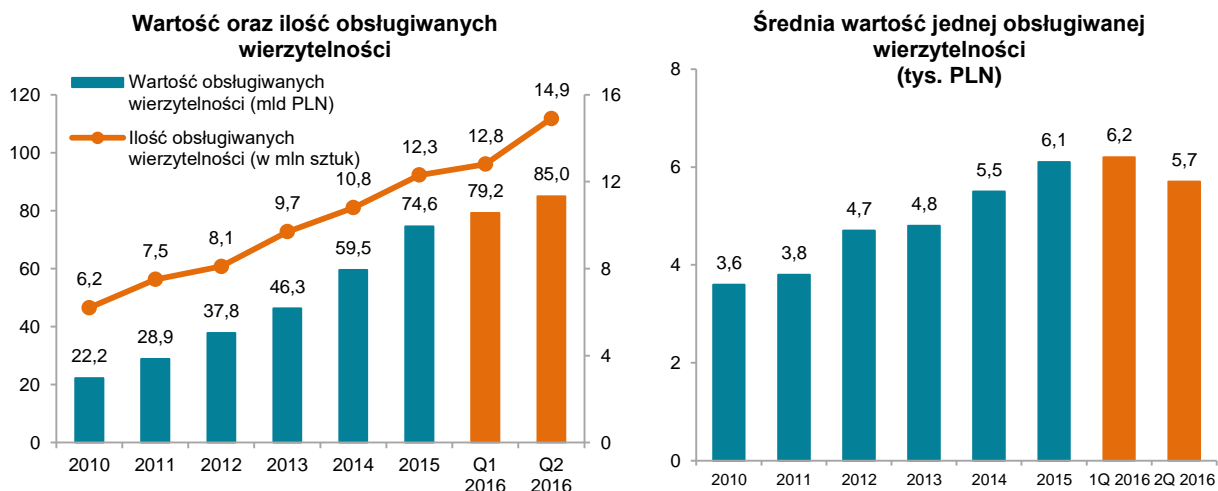
Zadłużenie ogółem przedsiębiorstw w formie kredytów i pożyczek (PLN mld)



Źródło: GUS i NBP

Istotnym aspektem rynkowym dla funkcjonowania Emitenta jest systematyczny wzrost zadłużenia ogółem polskich przedsiębiorstw, gdyż Spółka działa wyłącznie w segmencie wierzytelności B2B.

W związku z powyższym warto zwrócić uwagę, iż zadłużenie ogółem przedsiębiorstw polskich w formie kredytów i pożyczek w 1H 2016 wyniosło PLN 417,90 mld i cechuje się względnie stałą pozytywną dynamiką. Największy kwotowo udział w tej wartości mają przedsiębiorstwa duże (ponad 250 pracowników) tj. PLN 242,54 mld.

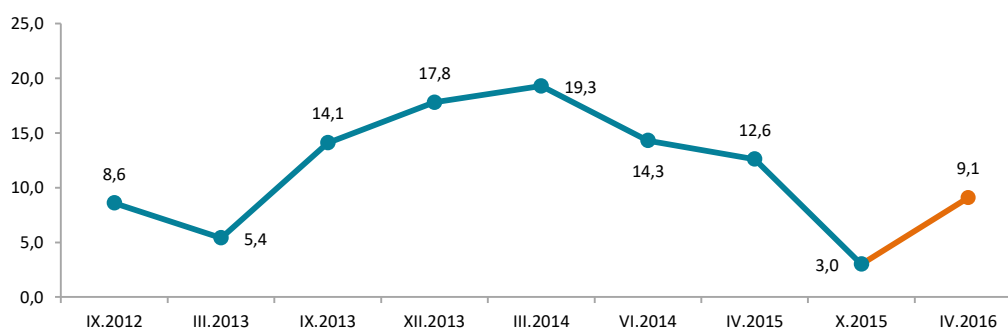


Źródło: Raport KPF 2016

Jeżeli chodzi już konkretnie o rynek wierzytelności to według raportu KPF (Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych 2016) polski rynek obrotu wierzytelnościami znajduje nieprzerwanie w fazie wzrostowej począwszy od roku 2010. O wspomnianym fakcie świadczy zarówno dodatnia dynamika wartości obsługiwanych wierzytelności ogółem (+282% w IIQ2016 względem stanu na rok 2010), jak i sama ilość obsługiwanych wierzytelności liczona w mln sztuk (14,9 mln w IIQ2016 względem 6,2 mln w roku 2010). Ponadto w całym okresie objętym badaniem KPF, od roku 2010 poczynając, średnia wartość jednej obsługiwanej wierzytelności przez przedsiębiorstwo branżowe wzrosła porównując wartości względem IIQ 2016 o PLN 2,1 tys.

Na pozytywną dynamikę w sektorze handlu wierzytelnościami wskazuje także zachowanie tzw. wskaźnika bezpieczeństwa działalności gospodarczej publikowanego przez Biuro Informacji Gospodarczej. Wskaźnik ten sam w sobie mierzy określony poziom bezpieczeństwa w szeroko rozumianym biznesie i pozwala wysnuć pewne wnioski odnośnie odczuć przedsiębiorców na temat ich sytuacji finansowo - kredytowej. Ponadto poruszany wskaźnik umożliwia monitorowanie tego, w jakim zakresie wszelkie problemy z płatnościami wpływają na bieżącą sytuację podmiotów gospodarczych.

Wskaźnik bezpieczeństwa działalności gospodarczej BIG



Źródło: Raport BIG InfoMonitor 2016

Analizując samo już zachowanie wskaźnika można zaobserwować, iż cechował się ujemną dynamiką w latach 2014 - 2015, lecz począwszy od X.2015, m.in. na skutek poprawiającej się kondycji całej gospodarki w skali kraju uległ znacznej poprawie osiągając wartość 9,1 w IV.2016, co nie zmienia faktu, że wartości wskaźnika nadal są dalekie od maksimum z lat poprzednich, co pozytywnie wpływa na aktywny rozwój segmentu handlu wierzytelnościami w skali kraju.

Według raportu Biura Informacji Gospodarczej podsumowującego rok 2016 wśród polskich przedsiębiorstw, istotnym faktem wydaje się narastający problem z zatorami płatniczymi. Blisko 48% badanych firm wykazywało w minionym roku problemy z wyegzekwowaniem swoich należności od kontrahentów, przez co doznawało kłopotów z własną płynnością finansową. Branżami szczególnie narażonymi na występowanie powszechnych zatorów płatniczych są branże produkcyjna oraz budowlana. Jako fundament problemów płynnościowych przedsiębiorcy wskazywali głównie brak terminowych wpłat za produkty/towary/usługi. Ponadto po mimo ogromnej skali ryzyka, jakie wiążą ze sobą zaburzenia płynności w podmiotach gospodarczych, często ich właściciele/managerowie pochłonięci samym prowadzeniem biznesu wydają się lekceważyć problem narastających zatorów płatniczych, co dodatkowo eskaluje skalę tego zjawiska.

Podsumowując sytuacja na rynku handlu wierzytelnościami w Polsce, na jakim działa Emitent wydaje się cechować stałą pozytywną dynamiką, co wiąże się m.in. z:

- permanentnym wzrostem zadłużenia polskich przedsiębiorstw,
- stałym r/r wzrostem zarówno wartości obsługiwanych wierzytelności, jak i ich ilości wyrażonych w liczbie sztuk,
- pogarszającym się stanem ogólnego bezpieczeństwa działalności gospodarczej,
- kłopotami polskich przedsiębiorstw dotyczących utrzymania poprawnej płynności finansowej.

16.3. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe:

Poz.	Lp.	Wyszczególnienie [PLN]	2014	2015	2016*
A		Aktywa trwałe	4 708 426,49	5 078 725,07	5 130 655,75
I		Wartości niematerialne i prawne	2 750,00	0,00	0,00
	1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
	2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
	3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 750,00	0,00	0,00
	4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II		Rzeczowe aktywa trwałe	3 249 500,77	3 622 549,35	3 679 980,03
	1	Środki trwałe	3 161 061,78	3 480 110,36	3 473 541,04
	1a	Grunt	467 277,00	467 277,00	467 277,00
	1b	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 504 613,87	2 433 193,59	2 385 347,79
	1c	Urządzenia techniczne i maszyny	18 659,62	13 563,07	9 448,15
	1d	Środki transportu	169 936,52	566 076,70	611 468,10
	1e	Inne środki trwałe	574,77	0,00	0,00
	2	Środki trwałe w budowie	88 438,99	142 438,99	206 438,99
	3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III		Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	2	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
IV		Inwestycje długoterminowe	1 456 175,72	1 456 175,72	1 450 675,72
	1	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
	2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
	3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 456 715,72	1 456 715,72	1 450 675,72
	3a	W jednostkach powiązanych	1 456 715,72	1 456 715,72	1 450 675,72
		- udziały lub akcje	1 456 715,72	1 456 715,72	1 450 675,72
		- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
		- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
		- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	3b	W pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00

		- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
		- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
		- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
		- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V		Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B		Aktywa obrotowe	2 314 011,00	2 519 106,73	2 880 698,47
I		Zapasy	0,00	0,00	0,00
	1	Materiały	0,00	0,00	0,00
	2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
	3	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
	4	Towary	0,00	0,00	0,00
	5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	0,00
II		Należności krótkoterminowe, w tym:	2 191 492,68	2 450 843,61	2 833 799,29
	1	Należności od jednostek powiązanych	461 934,22	194 382,48	14 191,00
	1a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	25 873,22	12 288,00	14 191,00
		- do 12 miesięcy	25 873,22	12 288,00	14 191,00
		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	1b	inne	436 061,00	182 094,48	0,00
	2	Należności od pozostałych jednostek	1 729 558,46	2 256 461,13	2 819 608,29
	2a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	170 808,94	72 566,02	50 442,65
		- do 12 miesięcy	170 808,94	72 566,02	50 442,65
		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	2b	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	43 778,26	41 000,85	24 788,00
	2c	inne	1 515 899,26	2 142 894,26	2 744 377,64
	2d	Dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III		Inwestycje krótkoterminowe	41 965,85	6 573,47	7 827,29
	1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 965,85	6 573,47	7 827,29
	1a	W jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
		- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
		- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
		- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	1b	W pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
		- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
		- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
		- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
		- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	1c	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	41 965,85	6 573,47	7 827,29
		- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	41 965,85	6 573,47	7 827,29
		- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
		- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
	2	Inne inwestycje krótkoterminowe			0,00

IV		Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80 552,47	61 689,65	39 071,89
Suma bilansowa			7 022 437,49	7 597 831,80	8 011 354,22
A		Kapitał własny	5 848 144,45	6 082 430,92	6 082 430,92
I		Kapitał podstawowy	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
II		Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
III		Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
IV		Kapitał (fundusz) zapasowy	5 118 038,46	4 848 144,45	5 028 348,24
V		Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
VI		Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00
VII		Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00
VIII		Zysk (strata) z lat ubiegłych, w tym	0,00	0,00	0,00
		Zysk (strata) z lat ubiegłych wynikająca z korekt zmian polityki rachunkowości	0,00	0,00	0,00
IX		Zysk (strata) netto	-269 894,01	180 203,79	54 082,68
X		Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B		Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 174 293,04	1 569 483,56	1 928 923,30
I		Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
		Długoterminowa	0,00	0,00	0,00
		Krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
		Długoterminowa	0,00	0,00	0,00
		Krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
II		Zobowiązania długoterminowe	0,00	313 315,67	295 898,17
	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	2	Wobec pozostałych jednostek	0,00	313 315,67	295 898,17
	2a	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
	2b	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
	2c	Inne zobowiązania finansowe	0,00	313 315,67	295 898,17
	2d	inne	0,00	0,00	0,00
III		Zobowiązania krótkoterminowe	1 174 293,04	1 256 167,89	1 633 025,13
	1	Wobec jednostek powiązanych	619 024,34	106 724,15	276 520,63
	1a	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00	0,00
		- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	1b	inne	619 024,34	106 724,15	276 520,63
	2	Wobec pozostałych jednostek	619 024,34	106 724,15	1 356 504,50
	2a	Kredyty i pożyczki	215 246,81	882 578,99	1 062 766,51
	2b	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
	2c	Inne zobowiązania finansowe	0,00	97 376,34	123 319,79
	2d	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	147 193,46	13 233,25	24 801,41
		- do 12 miesięcy	147 193,46	13 233,25	24 801,41
		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	2e	Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00

	2f	Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	2g	Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	88 249,13	77 973,84	68 336,64
	2h	Z tytułu wynagrodzeń	104 576,30	78 281,32	77 280,15
	2i	Inne	0,00	0,00	0,00
	3	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV.		Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	1	Długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	2	Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Suma bilansowa			7 022 437,49	7 597 831,80	8 011 354,22

*Dane za 2016 r. nie były przedmiotem badania przez Biegłego Rewidenta
Źródło: Emitent

Poz.	Lp.	Wyszczególnienie [PLN]	2014	2015	2016*
I		Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi,	4 070 248,16	3 476 566,85	2 872 702,00
		- w tym od jednostek powiązanych	19 726,05	11 141,40	11 602,42
	1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 070 248,16	3 476 566,85	2 872 702,00
	2	Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00
	3	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
	4	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
II		Koszty działalności operacyjnej	4 195 403,53	3 364 550,19	2 794 970,45
	1	Amortyzacja	144 295,13	128 857,50	212 622,77
	2	Zużycie materiałów i energii	115 051,30	99 117,98	80 898,71
	3	Usługi obce	988 205,92	849 600,53	704 325,68
	4	Podatki i opłaty, w tym:	979 278,19	704 920,22	452 735,80
		- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
	5	Wynagrodzenia	1 746 005,52	1 397 944,60	1 185 151,37
	6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	165 669,22	148 031,77	124 947,29
	7	Pozostałe koszty rodzajowe	56 898,25	36 077,59	34 288,83
	8	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
III		Wynik ze sprzedaży (I-II)	-125 155,37	112 016,66	77 731,56
IV		Pozostałe przychody operacyjne	33 231,85	260 755,58	116 557,24
	1	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	28 983,52	210 685,26	70 505,69
	2	Dotacje	0,00	0,00	0,00
	3	Inne przychody operacyjne	4 248,33	50 070,32	46 051,55
V		Pozostałe koszty operacyjne	171 631,27	123 457,25	65 495,87
	1	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	5 390,00
	2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
	3	Inne koszty operacyjne	171 631,27	123 457,25	60 105,87
VI		Zysk (strata) z działalności operacyjnej (III+IV-V)	-263 554,79	249 314,99	128 792,92
VII		Przychody finansowe	3 098,08	41,61	6,48
	1	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
		- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	2	Odsetki, w tym:	0,00	0,00	0,00

		- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	3	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00
	4	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00
	5	Inne	3 098,08	41,61	6,48
VIII		Koszty finansowe	9 437,30	28 850,81	53 112,72
	1	Odsetki, w tym:	8 700,93	28 109,63	37 247,98
		- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
	2	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00
	3	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00
	4	Inne	736,37	741,18	15 864,74
IX		Zysk (strata) z działalności gospodarczej (VI+VII-VIII)	-269 894,01	220 505,79	75 686,68
X		Podatek dochodowy	0,00	40 302,00	21 604,00
	1	Część bieżąca	0,00	40 302,00	21 604,00
	2	Część odroczone	0,00	0,00	0,00
XI		Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00	0,00
XII		Zysk (strata) netto	-269 894,01	180 203,79	54 082,68

*Dane za 2016 r. nie były przedmiotem badania przez Biegłego Rewidenta
 Źródło: Emitent

17. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

W opinii Emitenta nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności istotne dla oceny realizowania przez Spółkę zobowiązań z emitowanych obligacji.

VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

1) Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

NS

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI

JATEX FINANSE S.A.**Ul. Dworcowa 12****41-902 BYTOM****za okres****od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.**

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Zarząd Spółki zapewnił sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, przedstawiającego rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej na dzień 31.12.2015r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 01.01.2015r. do 31.12.2015. Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki zapewnił wybór właściwych zasad wyceny oraz sporządzenia sprawozdania finansowego.

Na sprawozdanie finansowe składają się :

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2015r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **7 597 831,80 zł.**
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 wykazujący zysk netto **180 203,79 zł.**
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 01.01.2015 do 31.12.2015r. wykazujący zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę **180 203,79 zł.**
5. Rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2015 do 31.12.2015 wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych **-35 392,38 zł**
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że Spółka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność gospodarczą w nie zmniejszonym istotnie zakresie, co jest zgodne ze stanem faktycznym i prawnym. Zarząd spółki ponosi odpowiedzialność za wykonanie obowiązków w zakresie rachunkowości, określonych przepisami prawa.

Sprawozdanie finansowe przedstawia Zarząd Spółki:

1. Prezes Spółki Krzysztof Korcz
2. V-ce Prezes Spółki Maciej Stachowicz
3. V-ce Prezes Spółki Wojciech Korcz

Sporządzono
Bytom, dnia 31.03.2016r.

PREZES ZARZĄDU
Dr Krzysztof J. Korcz

V-CE PREZES ZARZĄDU **V-CE PREZES ZARZĄDU**
Wojciech J. Korcz MBA *mgr Maciej Stachowicz*

JATEX FINANSE S.A.
41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
tel. (32) 388-79-00, 281-04-30 fax. (32) 388-79-30
KRS: 0000000000 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach
NIP: 626-26-54-562, REGON 277518038
Kapitał zakładowy 1 000 000,00 zł

Sprawozdanie Finansowe Spółki Jatex Finanse S.A.
za okres 01.01.2015- 31.12.2015

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane identyfikacyjne

Nazwa : JATEX FINANSE SPÓŁKA AKCYJNA

Siedziba: 41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12

Przedmiot działalności: Działalność pomocnicza finansowa związana z pośrednictwem finansowym.

Organ prowadzący rejestr: Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Nazwa i numer rejestru KRS 0000408616.

2. Czas trwania działalności jednostki – nieograniczony

3. Okres objęty sprawozdaniem od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.

4. Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

5. Wskazania

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółkę działalności.

6. Stosowane metody i zasady rachunkowości

- a. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność
- b. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
- c. Zgodnie z zasadą memoriału jednostka ujmuje w księgach rachunkowych wszystkie osiągnięte przychody i koszty związane z tymi przychodami niezależnie od terminu ich zapłaty
- d. Zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty
- e. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się po kosztach rzeczywiście poniesionych na ich nabycie. Uwzględnia się w wyniku finansowym bez względu na jego wysokość zmniejszenia wartości użytkowej lub handlowej aktywów, wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz zyski i straty nadzwyczajne. Spółka tworzy rezerwy na znane jednostce ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.

W oparciu o badania sprawozdania
Finansowe za rok 2015
wydaje się jego prawidłowość
inne, ze sformułowaną opinią
L. 21.07.2016
Elasty. resolut nr 1342
Zob. ewent.

7. Wycena aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości, z tym że:

- a. Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki wynikające z szacowanego okresu użyteczności ekonomicznej, przyjęte na poziomie przewidzianym w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej (Dz. U. Nr 54 poz. 654 z 2002r z późniejszymi zmianami);
 - Środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3.500 zł. wprowadzane do ewidencji środków trwałych i dokonywano jednorazowego odpisu amortyzacyjnego w następnym miesiącu od przyjęcia. Środki trwałe przekraczające kwotę 3.500 zł. amortyzuje się metodą liniową.
 - Umowy leasingowe zawarte w okresie 2015 rachunkowo zakwalifikowane jako leasing finansowy i przedmiot leasingu jest zaewidencjonowany w środkach trwałych oraz drugostronnie w zobowiązaniach leasingowych.
- b. Aktywa finansowe oraz inwestycje w nieruchomości wycenia się w cenach nabycia, z uwzględnieniem ewentualnej utraty wartości przez nie.
- c. Należności i zobowiązania wycenia się:
 - należności i zobowiązania w walucie polskiej wykazywane są według kwoty wymagalnych zapłat.
 - należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez NBP dla danej waluty obcej
 - dodatnie i ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności, wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych
 - nierozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się po obowiązującym w dniu powstania kursie ustalonym dla obcej waluty przez NBP.
 - Inwentaryzacja należności następuje w drodze pisemnego potwierdzenia sald z kontrahentami, a w przypadku spornych w drodze porównania danych z dokumentacją.
 - Nabywane wierzytelności w formie zakupu, cesji oraz pełnomocnictw ujmowane są w pozostałych należnościach w wysokości nominalnej pomniejszonej o zobowiązania odpowiednio w wysokości ceny zakupu, wynagrodzenia przypadającego cedentom oraz przyszłej wartości prowizji Spółki..
- d. Środki pieniężne, kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się wg wartości nominalnej.

V-CE PREZES ZARZĄDU
mgr Maciej Stachowicz

V-CE PREZES ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU
Wojciech J. Korcz MBA dr Krzysztof J. Korcz

JATEX FINANSE S.A.
41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
tel. (32)388-79-00, 281-08-30 fax. (32)388-79-30
KRS: 002002898 Sąd Rejonowy Krosno - Wieków w Katowicach
NIP: 826-26-54-562, REGON 277518038
Kapitał zakładowy 1 000 000, 00 zł

AKTYWA					PASywa				
Poz	Lp.	Nazwa pozycji	Na 2015-12-31	Na 2014-12-31	Poz	Lp.	Nazwa pozycji	Na 2015-12-31	Na 2014-12-31
A.		Aktywa trwałe	5 076 725,07	4 708 426,49	A.		Kapitał Własny	6 028 348,24	5 848 144,45
I.		Wartości niematerialne i prawne	0,00	2 750,00	I.		Kapitał (fundusz) podstawowy	1 000 000,00	1 000 000,00
	1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	II.		Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
	2.	Wartość firmy	0,00	0,00	III.		Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
	3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	2 750,00	IV.		Kapitał (fundusz) zapasowy	4 848 144,45	5 118 038,46
	4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	V.		Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
II.		Rzeczowe aktywa trwałe	3 622 549,35	3 249 500,77	VI.		Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
	1.	Środki trwałe	3 480 110,36	3 161 061,78	VII.		Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
	a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	467 277,00	467 277,00	VIII.		Zysk (strata) z lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
	b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 433 193,59	2 504 613,67			Zysk (strata) z lat ubiegłych wynikająca z korekt zmian polityki rachunkowości	0,00	0,00
	c)	urządzenia techniczne i maszyny	13 563,07	18 659,62	IX.		Zysk (strata) netto	180 203,79	-269 894,01
	d)	środki transportu	566 076,70	169 936,52	X.		Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
	e)	Inne środki trwałe	0,00	574,77					
	2.	Środki trwałe w budowie	142 438,99	88 438,99					
	3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00					
III.		Należności długoterminowe	0,00	0,00					
	1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00					
	2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00					
IV.		Inwestycje długoterminowe	1 456 175,72	1 456 175,72					
	1.	Nieruchomości	0,00	0,00					
	2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00					
	3.	Długoterminowe aktywa finansowe	1 456 175,72	1 456 175,72					
	a)	w jednostkach powiązanych	1 456 175,72	1 456 175,72					
		- udziały lub akcje	1 456 175,72	1 456 175,72					
		- inne papiery wartościowe	0,00	0,00					
		- udzielone pożyczki	0,00	0,00					
		- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00					
	b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00					
		- udziały lub akcje	0,00	0,00					
		- inne papiery wartościowe	0,00	0,00					
		- udzielone pożyczki	0,00	0,00					
		- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00					
	4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00					
V.		Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00					
	1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00					
	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00					

gabinetu zbadania sprawozdania
 finansowego za rok 2015
 zapewnia się jego prawidłowość
 zgodnie ze sformułowaną opinią
 w dniu 21.04.2016
 Biegły rewident Nr 5342
 Zofia Owron

Memorandum Informacyjne Jatex Finanse S.A.

B. Aktywa obrotowe		2 519 108,73	2 314 011,00	B. Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania.		1 569 483,56	1 174 293,04
I.	Zapasy	0,00	0,00	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne długoterminowe	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00		krótkoterminowe	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00		krótkoterminowe	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	3.	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	2 450 843,61	2 191 492,68		krótkoterminowe	0,00	0,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	194 382,48	461 934,22	II.	Zobowiązania długoterminowe	313 315,67	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12 288,00	25 873,22	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	12 288,00	25 873,22	2.	Wobec pozostałych jednostek	313 315,67	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	inne	182 094,48	436 061,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	2 256 461,13	1 729 558,46	c)	inne zobowiązania finansowe	313 315,67	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	72 586,02	170 080,94	d)	inne	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	72 586,02	170 080,94	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 256 167,89	1 174 293,04
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	106 724,15	619 024,34
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	41 000,85	43 778,26	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	inne	2 142 894,28	1 515 899,28		do 12 miesięcy		0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00		powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	6 573,47	41 965,85	b)	inne	106 724,15	619 024,34
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 573,47	41 965,85	2.	Wobec pozostałych jednostek	1 149 443,74	555 268,70
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	882 578,99	215 246,81
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	97 376,34	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	13 253,25	147 196,46
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00		do 12 miesięcy	13 253,25	147 196,46
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	77 973,84	88 249,13
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	78 281,32	104 576,30
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 573,47	41 965,85	i)	Inne	0,00	0,00
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 573,47	41 965,85	3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	61 689,66	80 552,47		długoterminowe	0,00	0,00
					krótkoterminowe	0,00	0,00
	SUMA	7 597 831,80	7 022 437,49		SUMA	7 597 831,80	7 022 437,49

JATEX FINANSE S.A.
 41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
 tel. (32)388-79-00, 281-08-30 fax. (32)388-79-30
 KRS: 0000408916 Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach
 NIP: 878-28-84-562 REGON 377510088
 Spółdzielnia Finansowa Spółki Jatex Finanse S.A.
 Kapitał zakładowy: 1 000 000,00 zł

V-CE PREZES ZARZĄDU

mgr Maciej Stachowicz

V-CE PREZES ZARZĄDU

Wojciech J. Korcz MBA

PREZES ZARZĄDU

dr Krzysztof J. Korcz

Rachunek zysków i strat			
	Tytuł	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
I	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 476 566,85	4 070 248,16
	- od jednostek powiązanych	11 141,40	19 726,05
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 476 566,85	4 070 248,16
2	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
3	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
4	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
II	Koszty działalności operacyjnej	3 364 550,19	4 195 403,53
1	Amortyzacja	128 857,50	144 295,13
2	Zużycie materiałów i energii	99 117,98	115 051,30
3	Usługi obce	849 600,53	988 205,92
4	Podatki i opłaty, w tym:	704 920,22	979 278,19
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
5	Wynagrodzenia	1 397 944,60	1 746 005,52
6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	148 031,77	165 669,22
7	Pozostałe koszty rodzajowe	36 077,59	56 898,25
8	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
III	Zysk (strata) na sprzedaży (I-II)	112 016,66	-125 155,37
IV	Pozostałe przychody operacyjne	260 755,58	33 231,85
1	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	210 685,26	28 983,52
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Inne przychody operacyjne	50 070,32	4 248,33
V	Pozostałe koszty operacyjne	123 457,25	171 631,27
1	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3	Inne koszty operacyjne	123 457,25	171 631,27
VI	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (III+IV-V)	249 314,99	-263 554,79
VII	Przychody finansowe	41,61	3 098,08
1	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
3	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
4	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
5	Inne	41,61	3 098,08
VIII	Koszty finansowe	28 850,81	9 437,30
1	Odsetki, w tym:	28 109,63	8 700,93
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
4	Inne	741,18	736,37
IX	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (VI+VII-VIII)	220 505,79	-269 894,01
X	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
1	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
2	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
XI	Zysk (strata) brutto	220 505,79	-269 894,01
XII	Podatek dochodowy	40 302,00	0,00
1	Część bieżąca	40 302,00	0,00
2	Część odroczone	0,00	0,00
XIII	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
	Zysk (strata) netto	180 203,79	-269 894,01

JATEX FINANSE S.A.
41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
tel. (32)388-79-00, 281-08-30 fax. (32)388-79-30
KRS: 00000996 Sąd Rejonowy Katowice - Miasto w Katowicach
NIP: 628-78-84-042 REGON: 147818030
Kapitał zakładowy: 1 000 000,00 zł

V-CE PREZES ZARZĄDU

V-CE PREZES ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU

JATEX FINANSE S.A.

mgr Maciej Słuchowicz

Wojciech J. Korcz MBA dr Krzysztof J. Korcz

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
 według stanu na dzień 31.12.2015r.

	2015-12-31		2014-12-31	
	bieżący rok obrotowy		ubiegły rok obrotowy	
I Kapital (fundusz) własny na początek okresu (BO)		1 000 000,00		1 000 000,00
- korekty błędów podstawowych		0,00		0,00
Ia Kapital (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		1 000 000,00		1 000 000,00
1 Kapital (fundusz) podstawowy na początek okresu		1 000 000,00		1 000 000,00
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		0,00		0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00		0,00
-wydania udziałów (emisji akcji)		0,00		0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00		0,00
-umorzenia udziałów (akcji)		0,00		0,00
1.2 Kapital (fundusz) podstawowy na koniec okresu		1 000 000,00		1 000 000,00
2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		0,00		0,00
2.1 Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy		0,00		0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00		0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00		0,00
2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu		0,00		0,00
3 Udziały (akcje) własne na początek okresu		0,00		0,00
a) zwiększenie		0,00		0,00
b) zmniejszenie		0,00		0,00
3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu		0,00		0,00
4 Kapital (fundusz) zapasowy na początek okresu		5 118 038,46		4 870 456,00
4.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		0,00		247 582,46
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00		247 582,46
-akcji powyżej wartości nominalnej		0,00		0,00
-z podziału zysku (ustawowo)		0,00		247 582,46
-z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		0,00		0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00		0,00
-pokrycia straty		269 894,01		0,00
4.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		4 848 144,45		5 118 038,46
5 Kapital (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		0,00		0,00
5.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		0,00		0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00		0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00		0,00
-zbycia środków trwałych		0,00		0,00
5.2 Kapital (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		0,00		0,00
6 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		0,00		0,00
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		0,00		0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00		0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00		0,00
6.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		0,00		0,00
7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		-269 894,01		247 582,46
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		0,00		0,00
-korekty błędów podstawowych		0,00		0,00
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		0,00		247 582,46
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00		0,00
-podziału zysku z lat ubiegłych		0,00		0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		0,00		0,00
-przebiegowanie na kapitał zapasowy		0,00		0,00
7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		0,00		247 582,46
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu		0,00		0,00
-korekty błędów podstawowych		0,00		0,00
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-269 894,01		0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		0,00		0,00
-przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia		0,00		0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		-269 894,01		0,00
7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		0,00		0,00
7.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		0,00		247 582,46
8 Wynik netto		180 203,79		-269 894,01
a) zysk netto		180 203,79		0,00
b) strata netto		0,00		269 894,01
c) odpisy z zysku		0,00		0,00
II Kapital (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		6 028 348,24		5 848 144,45
III Kapital (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku		6 028 348,24		5 848 144,45

JATEX FINANSE S.A.
 41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
 tel. (32)388-79-00, 281-08-30 fax. (32)388-79-30
 KRS: 00000018 Sąd Rejonowy dla M. St. w Katowicach, XII KRS 00000018
 NIP: 628-20-62-962 REGON: 272444098
 Kapitał zakładowy: 1 000 000,00 zł

VCE PREZES ZARZĄDU

mgr Maciej Stęchowiak

VCE PREZES ZARZĄDU

Wojciech J. Korcz MBA

PREZES ZARZĄDU

dr Krzysztof V. Korcz

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH sporządzonych za okres 2015 (metoda pośrednia)			
Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2015	2014
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
1	Zysk (strata) netto	180 203,79	-269 894,01
II	Korekty razem	-859 754,54	-570 122,86
1	Amortyzacja	128 857,50	144 295,13
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	23 409,99	8 392,68
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-210 685,26	-28 983,52
5	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7	Zmiana stanu należności	-259 350,93	-804 685,74
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-682 833,67	162 279,74
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	18 862,82	-51 421,15
10	Inne korekty	121 985,01	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-679 550,75	-840 016,87
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	240 458,13	45 528,46
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	240 458,13	45 528,46
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
-	odsetki	0,00	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II	Wydatki	60 000,00	204 375,56
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	60 000,00	204 375,56
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	180 458,13	-158 847,10
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	667 332,18	215 246,81
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	667 332,18	215 246,81
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II	Wydatki	203 631,94	8 392,68
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4	Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Planności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	180 221,95	0,00
8	Odsetki	23 409,99	8 392,68
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	463 700,24	206 854,13
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A III +/- B III +/- C III)	-35 392,38	-792 009,84
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F	Środki pieniężne na początek okresu	41 965,85	833 975,69
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym	6 573,47	41 965,85
-	o ograniczonej możliwości dysponowania		

JATEX FINANSE S.A.
 41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
 tel. (32)388-76-00, 281-08-30 fax. (32)388-79-30
 KR: 000603916 Sąd Rejonowy Katowice - Młocznik w Katowicach
 NIP: 626-26-54-524 REGON: 147818034
 Kapitał zakładowy: 1 000 000,00 zł

V-CE PREZES ZARZĄDU

mgr Maciej Marchwiński

V-CE PREZES ZARZĄDU

Wojciech J. Korcz MBA

PREZES ZARZĄDU

dr Krzysztof J. Korcz

DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA

W celu zbadania sprawozdania
i bilansowego za rok 2015
... dla nie jego prawidłowości
... ze sformułowaną opinią
... 21.04.2016
Biuro Rewizyjne Nr 2041
Rafal Chwojka

OBJAŚNIENIA DO POZYCJI BILANSOWYCH

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Tabela nr 1

2. W 2015r. nie dokonano odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.
3. Spółka nie prowadzi prac rozwojowych. Wartość firmy nie występuje.
4. Wykaz gruntów użytkowanych wieczystie.

Lp	Miasto	Adres	Nr działki	Pow działki w m2	Nr księgi wieczystej
1	Bytom	Dworcowa 12/5	82/23	957	KA1Y/00006021/8
2	Bytom	Dworcowa 12/2	82/83	957	KA1Y/00006021/8
3	Bytom	Dworcowa 12/1	82/83	957	KA1Y/00006021/8
4	Bytom	Dworcowa 12/7	82/83	957	KA1Y/00006021/8
4	Namysłów	Rynek 4/4	931/3	810	OP1U/00068075/0
5	Namysłów	Rynek 5/1	931/3	810	OP1U/00068076/7

5. W Spółce nie występują nieamortyzowane i nieumarzane środki trwale używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu umów leasingu
6. Spółka nie posiada papierów wartościowych i praw.
7. Odpisy aktualizujące wartość należności:

Stan na początek roku	-
Utworzone w 2015 w ciężar przychodów przyszłych okresów	43 880,00
Rozwiązane w 2015	-
Stan na 31.12.2015	43 880,00
8. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
9. Proponuje się, aby zysk za rok obrotowy w wysokości 180 203,79 zł w całości przekazać na kapitał zapasowy Spółki.
10. W okresie sprawozdawczym Spółka nie tworzyła rezerw na ryzyko gospodarcze.

11. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej akcji na dzień 31 grudnia 2015r.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.000.000,00 zł i dzieli się na 1.000.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Spółka ma prawo emitować akcje imienne i akcje na okaziciela.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Numery akcji	Kwota
Akcje imienne w serii A w liczbie 500.000			
Jedna akcja daje prawo do dwóch głosów			
Jerzy Korcz	206.500	od 1 do 206.500	206 500,00 zł
Krzysztof Korcz	206.500	od 206.2015 do 413.000	206 500,00 zł
Maciej Stachowicz	87.000	od 413.001 do 500.000	87 000,00 zł
Akcje na okaziciela serii B w liczbie 500.000			
Jerzy Korcz	206.500	od 500.001 do 706.500	206 500,00 zł
Krzysztof Korcz	206.500	od 706.501 do 913.000	206 500,00 zł
Maciej Stachowicz	87.000	od 913.001 do 1.000.000	87 000,00 zł

12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidzianym umową, okresie spłaty:

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 lat do 5 lat,
- powyżej 5 lat.

Tabela nr 2

13. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1 Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym:	80 552,47	61 689,65
- Koszty remontów środków trwałych, wykonanych w większym zakresie	0,00	0,00
- Pozostałe	11 588,28	6 625,04
Oplacane przez jednostkę (z góry za przyszłe lata) czynsze z tytułu wynajmowania pomieszczeń przeznaczonych na cele statutowej działalności jednostki	0,00	0,00
Oplacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji na potrzeby związane z działalnością jednostki	1 777,97	1 560,23
- Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	17 955,05	22 175,41
- Opłata wstępna dotycząca umowy leasingowej	49 231,17	31 328,97
2 Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym z tytułu długoterminowych umów usługi	0,00	0,00
3 Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów w tym:	0,00	0,00
- dodatnia wartość firmy,	0,00	0,00
- równowartość dotacji na budowę środków trwałych i prace rozwojowe,	0,00	0,00
- równowartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
- inne rozliczenia bierne	0,00	0,00

14. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Zabezpieczenie kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 1.000.000,00 zł zg z aneksem Nr 1 z dnia 23.06.2015r. do umowy z dn 27.06.2014r. stanowi:

- a. Weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
- b. Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec PKO BP
- c. Hipoteka umowna łączy do kwoty 1 500 000,00 zł na 3 nieruchomościach lokalowych położonych w Bytomiu, przy ul. Dworcowa 12, opisanych w KW nr KA1Y/00017953/0, Kw nr KA1Y/00017954/7, KW nr KA1Y/00010983/0 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Bytomiu
- d. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia w.w nieruchomości.

15. Zestawienie zawartych umów leasingowych zabezpieczonych weksłami własnymi

Lp	Przedmiot leasingu	Leasingodawca	Data umowy	Nr umowy	Data spłaty	Cena nabycia netto	Zadłużenie na dzień 31.12.2015	Forma zabezpieczenia
1	Samochód osobowy BMW X1	mLeasing Sp. z o.o. Warszawa	2014-11-05	JATEX2/KA/183909/2014	2017-11-11	66 029,58	36 818,29	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
2	Samochód osobowy Toyota RAV4	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-09-30	L/O/KA/2015/09/0100/01	2020-08-15	112 815,32	74 922,98	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
3	Samochód osobowy Toyota RAV4	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-09-30	L/O/KA/2015/09/0100/02	2020-08-15	115 338,97	76 605,64	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
4	Samochód osobowy BMW X4	PKO Bankowy Leasing Sp. z o.o.	2015-11-03	L/O/KA/2015/11/0013	2020-09-15	192 036,63	129 991,30	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową

OBJAŚNIENIA DO POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
2. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za		W tym na eksport za	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
Wytobów	0,00	0,00	0,00	0,00
Usług	4 070 248,16	3 476 566,85	0,00	0,00
Towarów	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	4 070 248,16	3 476 566,85	0,00	0,00

3. W roku bieżący nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych i zapasów
4. W roku obrotowym nie miały miejsca przypadki zaniechania określonej działalności.
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Lp	Nazwa pozycji	Dane za bieżący rok
1	Wynik finansowy (zysk, strata) brutto	220 505,79
2	Przychody wyłączone z opodatkowania (-)	
3	Przychody i zyski nadzwyczajne księgowo, lecz nie wliczane do podstawy opodatkowania (-)	
4	Przychody i zyski księgowe, przejściowo nie stanowiące przychodu podatkowego (-)	
5	Przychody podatkowe nie ujęte w księgach (+)	
6	Przychody podatkowe nie ujęte w wyniku roku obrotowego	
7	Koszty dotyczące przychodów wyłączonych z opodatkowania (+)	
8	Koszty i straty księgowe nadzwyczajne oraz trwale nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	220 779,48
9	Koszty i straty księgowe przejściowo nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu (+)	64 641,78
10	Koszty podatkowo stanowiące koszt uzyskania ale nie ujęte w wyniku roku obrotowego (-)	88 156,66
11	Inne	180 221,96
12	Dochód podatkowy	237 548,43
13	Darowizny uznane podatkowo (-)	
14	Część straty podatkowej lat ubiegłych (-)	25 434,43
15	Inne	
16	Podstawa opodatkowania	212 114,00
17	Podatek dochodowy	40 302,00

6. W roku 2015 kontynuowano unowocześnianie modelu obiegu dokumentacji w Spółce, tj. zmianę systemu informatycznego wspomagającego działalność. Na poczet programu

informatycznego w roku 2015 wpłacono zaliczkowo kwotę 60 000 zł. Ponadto w roku 2015 zakończono inwestycje w nową stronę internetową Spółki.

7. W ostatnim roku Spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe
8. Spółka nie poniosła żadnych strat, ani nie osiągnęła żadnych zysków nadzwyczajnych w roku obrotowym

PREZES ZARZĄDU

dr Krzysztof J. Korcz

VCE PREZES ZARZĄDU

Wojciech J. Korcz MBA

VCE PREZES ZARZĄDU

mgr Maciej Stachowicz

JATEX FINANSE S.A.
41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
tel. (32)388-79-00, 281-06-30 fax. (32)388-79-30
KRS: 0000430010 Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach
NIP: 626-26-54-562, REGON 277518038
Kapitał zakładowy 1 000 000, 00 zł

OBJAŚNIENIA POZOSTAŁYCH ZAGADNIENÍ ISTOTNYCH DLA OCENY SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

1. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku
Pracownicy umysłowi	15,0
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0,0
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,0
Uczniowie	0,0
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	1,1
OGÓLEM	16,1

2. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych za rok obrotowy

Lp.	Imię i nazwisko Członka Zarządu	Kwota wynagrodzenia, ekwiwalentu z tyt. powołania (brutto)	Kwota dywidendy (brutto)
1	Zarząd	559 426,32	0,00
2	Rada nadzorcza	0,00	0,00
	Razem	559 426,32	0,00

3. W roku 2015 nie zostały udzielone pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych. Członkowie Zarządu i Rady nadzorczej nie udzielili pożyczek Spółce.
4. Zgodnie z art. 64 pkt. 1 ust 3 Spółka podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego. Za okres 01.01.2015-31.12.2015 zgodnie z umową badanie zostanie przeprowadzone przez biegłego rewidenta Zofię Skowron „Biuro Biegłych Rewidentów REWIZ”. Wynagrodzenie ustalone to kwota 9 000,00 zł i inne wynagrodzenia dla biegłego nie występują.
5. W sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy nie zostały ujęte żadne znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.
6. Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółce istotne zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową oraz wynik finansowy.
7. W roku obrotowym Spółka nie dokonała zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny.

8. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

dot. Rachunku zysków i strat

Przychody netto z tytułu zakupu wierzytelności zostały w bieżącym roku obrotowym zaprezentowane w przychodach z działalności podstawowej. Dla porównywalności danych przychód osiągnięty w roku 2014 w wysokości 475.735,55 zł został zaprezentowany także w pozycji l.l.

dot. Bilansu

W bilansie na początku roku dokonano zmiany w stosunku do bilansu zamknięcia na koniec roku ubiegłego polegającej na:

- Przeniesieniu kwoty 1 845 067,41 zł należności z tytułu zakupu wierzytelności z pozycji 2a do 2c. Kwota ta nie stanowi rzeczywistej wartości wynikającej z faktur sprzedaży Jatex Finanse S.A. a tylko wartość nabytych, obcych wierzytelności.
 - Przeniesieniu kwoty 355 397,56 zł stanowiącej cenę zakupu wierzytelności prezentowanej na koniec roku ubiegłego w innych zobowiązaniach krótkoterminowych do pozostałych należności krótkoterminowych.
 - Przeniesieniu kwoty 92 271 176,36 zł przypadającej na wynagrodzenia cedenta (mandanta) z pozostałych zobowiązań do pozostałych należności krótkoterminowych.
 - Przeniesieniu kwoty 6 768 122,47 zł tytułem przyszłej wartości prowizji Spółki z rozliczeń między okresowych do pozostałych należności krótkoterminowych.
9. Prezentacja pozostałych należności na 31.12.2015r.
Wykazany w bilansie stan 2 142 894,26 zł pozostałych należności stanowi różnicę sald wynikających z ksiąg rachunkowych

Nr konta	Nazwa konta	Saldo Wn	Saldo Ma
200	Należności bieżące		5 690,00
201-3	Należności z tyt. umów cesji	81 775 917,16	
201-4	Należności z tyt. układów	349 457,80	
201-6	Należności z tyt. cesji na zabezpieczenie	60 740,10	
201-13	Należności z tyt. umów kupna	5 113 018,74	
202-1	Zobowiązania wobec dostawców	2 006,77	
202-3	Zobowiązania z tyt. umów cesji	63 662,03	76 200 002,88
202-4	Zobowiązania z tyt. umów faktoringowych		50,00
205	Zaliczki Komornicze	3 112,28	
209	Rozrachunki z tyt. zaliczek komorniczych	895,29	
845-1	Przychody przyszłych okresów z tyt. umów cesji	25 589,73	5 879 777,36
845-3	Przychody przyszłych okresów z tyt. umów kupna		3 171 106,83
845-4	Odpis aktualizujący upadłości	43 880,00	
303-2	zaliczki niefakturowane		38 758,57
	RAZEM	87 438 279,90	85 295 385,64

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ I JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

1. Wspólne przedsięwzięcia nie występują w ogóle
2. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Spółka Jatex Finanse S.A. jest jednostką dominującą dla :

- Schulz Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Przemysłowa 12
- JF Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Bytomiu, ul. Dworcowa 12/5
- JF Inwestycje Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Bytomiu, ul. Dworcowa 12/5

W roku 2015 przychody ze sprzedaży dla w.w. Spółek stanowią łączną kwotę 11 141,40 zł.

Nabycie usług przez Jatex Finanse S.A. od w.w. Spółek w 2015 r. stanowi łączną kwotę 507 304,92 zł

3. W oparciu o art. 56 pkt1 Ustawy o rachunkowości zgodnie, z którym Jednostka dominująca może nie sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jeżeli na dzień bilansowy roku obrotowego oraz na dzień bilansowy roku poprzedzającego rok obrotowy łączne dane jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych każdego szczebla, bez dokonywania wyłączeń konsolidacyjnych, o których mowa w art. 60 ust. 2 i 6, spełniają co najmniej dwa z następujących warunków:
 - a. średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty nie przekroczyło 250 osób;
 - b. suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego nie przekroczyła 32 000 000 zł
 - c. przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów za rok obrotowy nie przekroczyły 64 000 000 zł

Spółka nie jest zobowiązana do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego z uwagi na nie przekroczenie żadnej z wyżej wymienionych wielkości

4. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno finansowe charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym.

Tabela nr 3

PREZES ZARZĄDU
dr Krzysztof J. Korcz

VCE PREZES ZARZĄDU
Wojciech J. Korcz MBA

VCE PREZES ZARZĄDU
mgr Maciej Stachowicz

Sporządzono
Bytom, dn. 31.03.2016r.

JATEX FINANSE S.A.
41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
tel. (32)388-79-00, 281-08-30 fax. (32)388-79-30
KRS: 000040914 Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach
NIP: 825-26-54-582, REGON 277518038
Kapitał zakładowy 1 000 000, 00 zł

ZALĄCZNIKI DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego	Korrekty	Przychody	Przebieżczenia	Rozchody	Stan na koniec roku obrotowego
1	2	3	4	5	6	7
I. Wartości niematerialne i prawne	69 061,26	0,00	0,00	0,00	0,00	69 061,26
1 Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 Inne wartości niematerialne i prawne	69 061,26	0,00	0,00	0,00	0,00	69 061,26
4 Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 728 201,43	53 992,68	588 921,63	6 000,00	158 778,84	5 098 351,54
1. Środki trwałe	4 639 762,44	53 992,68	528 921,63	0,00	158 778,84	4 955 912,55
a) grunty oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu	467 277,00	0,00	0,00	0,00	0,00	467 277,00
b) budynki, lokale i spółdzielcze prawo do lokalu oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 633 002,18	0,00	0,00	0,00	0,00	3 633 002,18
c) urządzenia techniczne i maszyny	174 913,10	0,00	0,00	0,00	0,00	174 913,10
d) środki transportu	271 608,84	53 992,68	528 921,63	0,00	140 777,22	605 760,57
e) inne środki trwałe	92 961,32	0,00	0,00	0,00	18 001,62	74 959,70
2. Środki trwałe w budowie	88 438,99	0,00	60 000,00	6 000,00	0,00	142 438,99
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Od powiązanych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV Inwestycje długoterminowe	1 456 175,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1 456 175,72
1 Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 456 175,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1 456 175,72
a) w jednostkach powiązanych	1 456 175,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1 456 175,72
- udziały lub akcje	1 456 175,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1 456 175,72
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	6 253 438,41	53 992,68	588 921,63	6 000,00	158 778,84	6 623 588,52

Zobowiązania	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Stan na									
	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku	początek roku	koniec roku
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	619 024,34	106 724,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	619 024,34	106 724,15
a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	619 024,34	106 724,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	619 024,34	106 724,15
2. Wobec pozostałych jednostek	555 268,70	1 149 443,74	0,00	252 109,15	0,00	61 206,52	0,00	0,00	555 268,70	1 462 759,41
a) kredyty i pożyczki	215 246,81	882 578,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215 246,81	882 578,99
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	97 376,34	0,00	252 109,15	0,00	61 206,52	0,00	0,00	0,00	410 692,01
d) z tytułu dostaw i usług	147 196,46	13 233,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147 196,46	13 233,25
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	88 249,13	77 973,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88 249,13	77 973,84
h) z tytułu wynagrodzeń	104 576,30	78 281,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104 576,30	78 281,32
i) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	1 174 293,04	1 256 167,89	0,00	252 109,15	0,00	61 206,52	0,00	0,00	1 174 293,04	1 569 483,56

Tabela nr 3 Podstawowe wskaźniki ekonomiczno finansowe charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym.

	Schulz Sp. z o.o.		JF Inwestycje Sp. z o.o.		JF Inwestycje Sp. z o.o. SKA	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 003 288,36	7 797 336,59	422 495,89	539 430,85	0,00	0,00
Przychody finansowe	313 825,13	3 794,25	0,41	1,64	0,00	0,00
Kapitał własny, w tym	-1 028 916,45	-1 551 453,06	-33 871,48	-44 994,96	39 700,00	44 500,00
kapitał podstawowy	1 630 000,00	1 630 000,00	10 800,00	10 800,00	50 500,00	50 500,00
kapitał rezerwowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
wynik netto lat ubiegłych	-3 181 453,06	-3 230 673,44	-55 794,96	-76 514,77	-6 000,00	-1 200,00
wynik netto roku bieżącego	522 536,61	49 220,38	11 123,48	20 719,81	-4 800,00	-4 800,00
Wartość aktywów	432 130,55	423 452,95	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółki zintegrowanego i spersonalizowanego systemu wsparcia IT, który w znacznym stopniu umożliwi Spółce i jej pracownikom znaczne zautomatyzowanie procesu pracy.

Spółka zrealizowała inwestycje tak w sektorze IT, jak i dokonała wymiany środków transportu ze środków własnych i częściowo poprzez leasing pojazdów służbowych.

Utrzymujący się kryzys na rynku nieruchomości nie pozwolił w roku 2015 przeprowadzić sprzedaży nieruchomości własnych, wystawionych na sprzedaż tj.:

1. Kraków, ul. Radzikowskiego 1
2. Piaseczno – mieszkanie;
3. Namysłów – mieszkanie, Rynek 1.

Do pozytywów należy zaliczyć korzystną sprzedaż taboru samochodowego Spółki.

Zarząd Spółki zrealizował plan inwestycyjny oraz plan zakupów pakietów należności korporacyjnych z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa ekonomicznego, zachowując pełną płynność finansową oraz wysoką dyscyplinę płatniczą.

Mimo znacznych wydatków pro rozwojowych Spółka wypracowała zysk w wysokości 180 203,79 zł. Zarząd rekomenduje przeznaczenie wydatkowanego zysku na kapitał zapasowy, celem wykorzystania go wraz środkami tak pozyskanymi w br. ze sprzedaży nieruchomości (kwota około 5 mln), jak i środkami pozyskanymi z źródeł zewnętrznych na zasilenie realizowanego programu „Zakupu pakietów należności korporacyjnych”. Zdynamizowanie polityki nabywania pakietów wierzytelności korporacyjnych, zwiększy w znacznym stopniu poziom zyskowności w okresach przyszłych.

Wskaźniki finansowe w ostatnich trzech latach				
		2013	2014	2015
Wynik finansowy	tyś zł.	24,7	-269,9	180,2
Płynność finansowa I		2,8	2,0	2,0
Rentowność majątku	%	3,6	-3,8	2,4
Rentowność sprzedaży	%	4,4	-6,6	5,2

Wskaźniki te wskazują na wyraźną poprawę w roku 2015.

Reasumując – Spółka w roku 2015 zrealizowała przyjęty plan. W roku 2015 Spółka korzystała z finansowania zewnętrznego.

Stabilna sytuacja Spółki pozwala patrzeć z optymizmem na rok 2016 i dalsze lata. Zarząd przewiduje osiągnięcie w 2016r. korzystnego wyniku finansowego.

Uporządkowana struktura organizacyjna oraz poczynione inwestycje w nowe technologie i rozwiązania informatyczne pozwolą zdynamizować proces windykacji przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów postępowania.

Utrzymanie dotychczasowej dynamiki rozwoju Spółki, działającej w zrestrukturyzowanej strukturze organizacyjnej wymagać będzie tak od zarządu, jak i od pracowników wzmoczonego wysiłku i nowych poszukiwań skutecznych metod realizacji zadań w roku 2016.

Ocena czynników ryzyka i zagrożeń stopnia narażenia;

1. Ryzyko związane z makroekonomią

Stabilna sytuacja Spółki i dywersyfikacja podejmowanych działań pozwala ocenić ryzyko jako niskie, a zarazem jako trudne do przewidzenia. Dokonane analizy dla branży windykacyjnej wskazują na możliwość wzrostu ilości wierzytelności na rynku. Perspektywa taka winna wpłynąć pozytywnie na dynamikę przychodów Spółki.

2. Ryzyko walutowe

Ryzyko to nie występuje w Spółce, obroty w walutach obcych Spółki stanowią mniej niż 1% przychodu.

3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko to nie występuje, Spółka na bieżąco obsługuje kredyt w rachunku bankowym.

4. Ryzyko wystąpienia zdarzeń losowych

Ryzyko to nie jest większe niż w innych podobnie działających jednostkach gospodarczych. Spółka posiada zawarte polisy ubezpieczeniowe, chroniące majątek Spółki. Ewentualny wzrost ryzyka może wynikać ze zmian makroekonomicznych w gospodarce dzisiaj trudnych do przewidzenia.

5. Ryzyko rynkowe

Ryzyko nie jest wyższe niż w innych jednostkach gospodarczych. Spółka na bieżąco opracowuje prognozy rynkowe, dywersyfikując tak kontrahentów jak i produkty, co pozwala ocenić to ryzyko jako minimalne. Wzrost ryzyka rynkowego może powodować zmniejszenie się ilości nowo pozyskanych klientów do współpracy, a co za tym idzie zmniejszenie się wartości kapitału do windykacji.

6. Ryzyko operacyjne

Posiadane systemy zarządzania operacyjnego, przyjęte struktury organizacyjne oraz ponad 20-letnie doświadczenie pozwalają ocenić to ryzyko jako minimalne.

7. Ryzyko związane z wprowadzeniem nowej strategii

Ryzyko to nie jest większe niż w innych jednostkach gospodarczych, a poprzez profesjonalizm pracowników oraz współpracę z renomowanymi doradcami takimi jak biegły rewident, doradcy podatkowi oraz biura maklerskie ryzyko to zmniejszono do minimum.

8. Ryzyko związane z nasileniem się konkurencji

Ryzyko występuje w ograniczonym zakresie, Spółka posiada ugruntowaną pozycję rynkową i stale zwiększa swój udział w rynku. Skutecznym sposobem przeciwdziałania skutkom nasilania się konkurencji jest realizowany program troski o dobre i bardzo dobre relacje z klientami.

PREZES ZARZĄDU
dr Krzysztof J. Korcz

V-CE PREZES ZARZĄDU
Wojciech J. Korcz MBA

V-CE PREZES ZARZĄDU
mgr Marcin Stachowicz

JATEX FINANSE S.A.
41-902 Bytom, ul. Dworcowa 12
tel. (32)388-75-00, 281-08-30 fax. (32)388-79-30
KRS: 0000402616 Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach
NIP: 626-26-54-562, REGON 277518023
Kapitał zakładowy 1 000 000, 00 zł

Sporządzono
Bytom, dnia 31.03.2016r.

- 2) **Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.**

mgr Zofia Skowron
Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”
 ul. Cystersów 12/39
 31-553 KRAKÓW
 podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
 Nr ewid.2703

OPINIA

niezależnego biegłego rewidenta

dla

Akcjonariuszy Jatex Finanse S.A.

w Bytomiu

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jatex Finanse S.A. w Bytomiu na które składa się:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego, | |
| 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę | 7 597 831,80 zł |
| 3) rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2015r. do 31.12.2015r. wykazujący zysk netto | 180 203,79 zł |
| 4) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2015r. do 31.12.2015r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę | 180 203,79 zł |
| 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2015r. do 31.12.2015r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę | 35 392,38 zł |
| 6) dodatkowe informacje i objaśnienia | |

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz.330 z późniejszymi zmianami).



-2-

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Jatex Finanse S.A. oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) przepisów rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz.330 z późniejszymi zmianami),
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce wprowadzonych Uchwałą Nr 1608/38/2010 z dnia 16 lutego 2010r.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Jatex Finanse S.A. na dzień 31.12.2015r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2015 roku do 31.12.2015 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

-3-

Sprawozdanie z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

mgr Zofia Skowron
BIURO BIEGLYCH REWIDENTÓW „REWIZ”
Nr ewid. podmiotu 2703
31-553 KRAKÓW
ul. Cystersów 12/39
kluczowy biegły rewident nr ewidencyjny 5342
przeprowadzający badanie
i reprezentujący podmiot uprawniony


Zofia Skowron

Kraków dnia 21.04.2016r.

Jatex Finanse S.A.

R A P O R T
z badania sprawozdania finansowego
Jatex Finanse S.A.
w Bytomiu
za rok obrotowy 2015

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

1



Jatex Finanse S.A.

A. INFORMACJE OGÓLNE

1. Podstawowe informacje o działalności Spółki

Forma prawna i podstawy prawne działalności

Spółka działa pod firmą Jatex Finanse S.A.
Adres Spółki: ul. Dworcowa 12, 41-902 Bytom

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka powstała 12.01.2012 r.; umowa spisana przez notariusza Jarosława Pietrygę z Kancelarii Notarialnej w Bytomiu (rep. A Nr187/2012).

Jatex Finanse S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Jatex Finanse Spółka z o.o.

Spółka została zarejestrowana w dniu 20.01.2012 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000408616.

Spółka jest przedsiębiorstwem jednozakładowym.

Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest głównie pozostała finansowa działalność usługowa..

Wykonywany przedmiot działalności jest zgodny z wpisem do KRS.

Przeciętne zatrudnienie

Średnioroczne zatrudnienie w Spółce w 2015 roku w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło 16,1 etatów.

Rejestracja

Spółka posiada następujące numery rejestracyjne:

- REGON 277518038
- NIP 626-26-54-562

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

Jatex Finanse S.A.

Kontrole zewnętrzne

W 2015 roku nie były przeprowadzone kontrole zewnętrzne.

Kapitał akcyjny

Kapitał akcyjny na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 1 000 000,00 zł. Na przestrzeni roku 2015 wielkość kapitału nie uległa zmianie.

Kapitał akcyjny składa się z 1 000 000 akcji nw. serii o wartości nominalnej 1,00 zł każda:

- seria A 500 000 akcje uprzywilejowane poprzez uprawnienia do 2 głosów na jedną akcję i pierwszeństwo w podziale majątku likwidacyjnego,
- seria B 500 000 akcje nieuprzywilejowane.

Na dzień bilansowy akcje były objęte przez:

	Jerzy Korcz	Krzysztof Korcz	Maciej Stachowicz
seria A	206 500	206 500	87 000
seria B	206 500	206 500	87 000
razem	413 000	413 000	174 000

Kapitał akcyjny w kwocie 1 000 000,00 zł wynika z ewidencji, wpisu do KRS oraz księgi akcji.

Władze Spółki

Władze Spółki stanowią:

- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

Skład Rady Nadzorczej wg stanu na 31.12.2015 r.:

- Jerzy Korcz - Przewodniczący RN
- Agnieszka Stachowicz - V-ce Przewodnicząca RN
- Justyna Korcz - Sekretarz RN

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

3



Jatex Finanse S.A.

Skład Zarządu wg stanu na 31.12.2015 r.:

- Krzysztof Korcz - Prezes Zarządu
- Wojciech Korcz - Wiceprezes Zarządu
- Maciej Stachowicz - Wiceprezes Zarządu

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok 2014

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy to jest za okres 1.01.2014 r. - 31.12.2014 r. było poddane badaniu przez biegłego rewidenta Zofię Skowron, Biuro Biegłych Rewidentów „Rewiz”, Kraków, ul. Cystersów 12/39 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie za 2014 rok zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25.05.2015 r. uchwałą Nr 1.

Strata netto w kwocie 269 894,01 zł pokryta została na mocy uchwały Nr 4 z kapitału zapasowego i odpowiednio przesięgowana w księgach 2015 r.

Do Krajowego Rejestru Sądowego sprawozdanie za 2014 rok zostało złożone w dniu 26.06.2015 r.

3. Dane identyfikujące podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego

Badanie sprawozdania finansowego za 2015 rok Jatex Finanse S.A. przeprowadziła biegły rewident Zofia Skowron – numer ewid. 5342 z Biura Biegłych Rewidentów „REWIZ” mgr Zofia Skowron w Krakowie, ulica Cystersów 12/39 – nr ewid. podmiotu 2703.

Wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2015 rok dokonała Rada Nadzorcza w dniu 9.02.2016 r.

Badanie przeprowadzone zostało na podstawie umowy zawartej 24.02.2016 r. między Zarządem Spółki a mgr Zofią Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”, w siedzibie Spółki w Bytomiu ul. Dworcowa 12, w dniach od 24 do 26 lutego, 10 i 31 marca oraz 1 i 21 kwietnia 2016 r.

Zarówno podmiot uprawniony jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu biegły rewident stwierdzają, że pozostają niezależni - w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1011), a także Kodeksu IFAC - od Jatex Finanse S.A. w Bytomiu.

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

Jatex Finanse S.A.

4. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych Spółki

Zarząd Spółki udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe, księgi rachunkowe oraz pozostałe wymagane dokumenty jak również udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również stosowne oświadczenie Zarządu o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia stwierdzające, że udzielone nam informacje były przekazane rzetelnie zgodnie z wiedzą Zarządu, objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na kształt sprawozdań finansowych.

B. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ

Podstawowe elementy rachunku zysków i strat kształtujące wynik finansowy w latach 2013 – 2015 przedstawia zestawienie z tabeli:

(w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	zmiana do			
					2013		2014	
					kwota	%	kwota	%
1.	Przychody ze sprzedaży	5 682	4 070	3 477	-2 205	61,2	-593	85,4
2.	Koszty działalności operacyjnej w tym:	5 312	4 195	3 365	-1 947	63,3	-830	80,2
	• amortyzacja	138	144	129	-9	93,5	-15	89,6
	• zużycie materiałów i energii	139	115	99	-40	71,2	-16	86,1
	• usługi obce	1 168	988	850	-318	72,8	-138	86,0
	• podatki	1 440	979	705	-735	49,0	-274	72,0
	• wynagrodzenia z narzutami	2 359	1 912	1 546	-813	65,5	-366	80,9
	• pozostałe	68	57	36	-32	52,9	-21	63,2
3.	Wynik na sprzedaży	370	-125	112	-258	30,3	237	211,6
4.	Pozostałe przychody operacyjne	152	33	260	108	171,1	227	787,9
5.	Pozostałe koszty operacyjne	246	172	123	-123	50,0	-49	71,5
6.	Przychody finansowe	123	3	-	-123	-100,0	-3	-100,0
7.	Koszty finansowe	30	9	29	-1	96,7	20	322,2
8.	Zysk brutto	369	-270	220	-149	59,6	490	222,7
9.	Podatek dochodowy	121	-	40	-81	33,1	40	100,0
10.	Zysk/strata netto	248	-270	180	-68	72,6	450	250,0

W 2015 r. przychody ze sprzedaży uległy obniżeniu w porównaniu do roku poprzedniego o 593 tys. zł tj. o 14,6%.

Zmniejszeniu przychodów ze sprzedaży towarzyszy obniżenie kosztów działalności o 830 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego, tj. o 19,8%.

Relacje te bezpośrednio wpłynęły na uzyskanie zysku na sprzedaży w 2015 r. w wysokości 112 tys. zł.

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

5

Jatex Finanse S.A.

Efektywność gospodarowania oraz sytuację majątkowo – finansową Spółki w latach 2013 – 2015 charakteryzują poniższe wskaźniki:

		2013	2014	2015
1. Suma bilansowa	tys. zł	6 914,8	7 022,4	7 597,8
2. Wynik finansowy zysk/strata (netto)	tys. zł	247,6	-269,9	180,2
3. Rentowność sprzedaży $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów i towarów}}$	%	4,36	-6,63	5,18
4. Rentowność majątku $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa (średni stan)}}$	%	3,58	-3,84	2,37
5. Marża na sprzedaży $\frac{\text{zysk/strata - na sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	6,51	-3,07	3,22
6. Płynność I $\frac{\text{majątek obrotowy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		2,82	1,97	2,01
7. Kapitał obrotowy netto kapitał własny + zob.dług. - aktywa trwale	tys. zł	1 453,1	1 139,7	1 262,9
8. Nadwyżka finansowa	tys. zł	385,4	-125,6	309,1
9. Szybkość spłat należności $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw} \times 365}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	dni	23,2	25,0	14,7
10. Szybkość spłat zobowiązań $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw} \times 365}{\text{koszt własny sprzedanych produktów}}$	dni	3,6	8,7	8,7

Przedstawione wskaźniki wskazują na:

- uzyskanie zysku w 2015 roku,
- wzrost marży na sprzedaży, a więc na podstawowej działalności,
- poprawę zyskowności sprzedaży i zyskowności majątku w 2015 r.,
- stosowanie dyscypliny kosztów działalności,
- stabilizację zdolności płatniczej,
- wzrost kapitału obrotowego netto w porównaniu do poprzedniego roku,
- zlikwidowanie w 2015 r. deficytu nadwyżki finansowej.

Reasumując wyniki analizy finansowej przeprowadzonej w oparciu o wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową i majątkową Jatex Finanse S.A. stwierdza się, że efektywność gospodarowania w 2015 r. mierzona wynikiem netto i rentownością majątku i sprzedaży uległa zdecydowanej poprawie.

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

Jatex Finanse S.A.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

Podstawą otwarcia ksiąg na dzień 1 stycznia 2015 r. było zweryfikowane i zatwierdzone sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r.

Księgi rachunkowe prowadzono w siedzibie Spółki przy pomocy oprogramowania finansowo-księgowego Sage Symfonia Finanse i księgowość.

Spółka posiada opis działania programu oraz szczegółowe instrukcje eksploatacyjne.

Stosowane metody zabezpieczenia dostępu do danych i ich zbiorów uznaje się za wystarczające.

Spółka posiada dokumentację opisującą zasady rachunkowości wprowadzone uchwałą Zarządu w styczniu 2003 r., która spełnia wymogi art.10 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Dokumenty są prawidłowo wystawiane, wystarczająco opisane zatwierdzone i właściwie powiązane z zapisami w księgach oraz przejrzyste archiwizowane.

Zestawienia obrotów i sald oraz dzienniki i zapisy na kontach księgi głównej są drukowane.

W zakresie rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych, powiązania dokonanych w nich zapisów z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym, nie stwierdzono nieprawidłowości.

Księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę zapisów uznaje się za prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.

W 2015 r. Spółka nie dokonała zmian w zasadach wyceny aktywów i pasywów oraz w zasadach ustalania wyniku finansowego w porównaniu do roku poprzedniego.

W sprawozdaniu finansowym za 2015 r. wprowadzono zmiany w RZiS i bilansie otwarcia w zakresie prezentacji rozrachunków związanych z cesjami i zakupami wierzytelności, co szczegółowo przedstawiono w dodatkowych informacjach.

2. Inwentaryzacja

Inwentaryzacja poszczególnych składników majątku obrotowego oraz zobowiązań przeprowadzona została stosownie do wymogów uregulowanych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

7



Jatex Finanse S.A.

Wymagana przepisami częstotliwość inwentaryzacji została zachowana.

Spisami z natury objęto gotówkę w kasie.

Poprzez weryfikację stanów ewidencyjnych zinwentaryzowano:

- wartości niematerialne i prawne,
 - kapitały własne,
 - rozliczenia międzyokresowe,
 - aktywa finansowe,
 - rozrachunki dotyczące umów cesji pełnomocnictw,
- a potwierdzeniom sald poddano rozrachunki, oraz środki pieniężne w banku. Inwentaryzacje potwierdziły istnienie, kompletność i gospodarczą przydatność aktywów Spółki.

3. Zasady wyceny

Majątek trwały i obrotowy Spółki oraz zobowiązania wycenione zostały w bilansie na 31.12.2015 r. zgodnie z postanowieniami art. 28 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości to jest przy założeniu kontynuacji działalności.

4. Charakterystyka poszczególnych składników aktywów

Wartość księgowa poszczególnych składników aktywów przedstawiona została w sposób prawidłowy i rzetelny we wszystkich istotnych aspektach.

Dodatkowe szczegółowe dane znajdują się w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach, o ile były niezbędne dla celów prezentacji sprawozdania finansowego.

4.1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne	0,00 zł
Udział w sumie bilansowej	0,00%

Na stan jak wyżej składa się:

- wartość brutto oprogramowania komputerowego 69 061,26 zł
- umorzenie oprogramowania komputerowego 69 061,26 zł

Jatex Finanse S.A.

Do wyceny wartości niematerialnych i prawnych Spółka stosuje prawidłowo ceny nabycia pomniejszone o podatek VAT.

Oprogramowanie komputerowe umarżane jest według stawki 20%. Prawidłowo naliczona amortyzacja w wysokości 2 750,00 zł obciążała koszty działalności.

4.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	3 622 549,35 zł
Udział w sumie bilansowej	47,68%

Rzeczowe aktywa trwałe stanowią:

• grunty	467 277,00 zł
• budynki, obiekty inżynierii lądowej	2 433 193,59 zł
• maszyny, urządzenia techniczne	13 563,07 zł
• środki transportu	566 076,70 zł
• inne środki trwałe	-
• r a z e m środki trwałe	3 480 110,36 zł
• środki trwałe w budowie	142 438,99 zł
• ogółem	3 622 549,35 zł

Na stan środków trwałych w kwocie 3 480 110,36 zł składa się:

• wartość brutto	4 955 912,55 zł
• dotychczasowe umorzenie	1 475 802,19 zł

Na dzień 31 grudnia 2015 r. stopień umorzenia środków trwałych wynosi 29,78%.

Do wyceny środków trwałych Spółka stosuje ceny nabycia netto.

Amortyzacja środków trwałych o wartości powyżej 3 500,00 zł naliczona została przy zastosowaniu liniowych stawek amortyzacyjnych wynikających z szacowanego użyteczności ekonomicznej. Środki trwałe o wartości poniżej 3 500,00 zł umarżane są wg 100% stawki.

Szczegółowe specyfikacje środków trwałych przedstawione zostały w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

W 2015 r. spisy z natury nie były przeprowadzane; ostatnie spisy pochodzą z 2012 r.

Jatex Finanse S.A.

Środki trwale zaprezentowane zostały w bilansie według cen nabycia netto z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych.

Umowy leasingu operacyjnego ujęte zostały w ewidencji bilansowej środków trwałych i drugostronnie zobowiązań finansowych.

Budynki i lokale ubezpieczone zostały w WARTA S.A.

Lokale w Bytomiu objęte zostały hipoteką na rzecz banku.

Nakłady na środki trwale w budowie wycenione zostały wg cen nabycia. Na 31.12.2015 r. materiały zinwentaryzowano w formie weryfikacji stanu ewidencyjnego.

4.3. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe 1 456 175,72 zł
 Udział w sumie bilansowej 19,17%

Na stan inwestycji długoterminowych składają się udziały w spółkach:

	wartość udziałów	% posiadanych udziałów
SCHULZ Sp. z o.o.	1 393 500,20	98,77
JF INWESTYCJE Sp.z o.o.	10 800,00	100,00
JF INWESTYCJE Sp.z o.o. SKA	51 875,42	99,01

Udziały wycenione zostały wg cen nabycia.

W 2015 r. Spółka nie dokonała zmian w zakresie posiadanych udziałów.

Jatex Finanse S.A. jest jednostką dominującą dla ww. spółek zależnych.

Obowiązek skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 r. nie występuje, bowiem nie są spełnione warunki określone w art. 56 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

4.4. Należności

Należności 2 450 843,61 zł
 Udział w sumie bilansowej 32,26%

Należności obejmują:

- należności z tytułu dostaw od jednostek powiązanych 12 288,00 zł
- należności z tyt. dostaw od jednostek pozostałych 72 566,02 zł
- należności z tytułu podatków 41 000,85 zł
- inne - od pozostałych jednostek 2 142 894,26 zł
- inne - od powiązanych jednostek 182 094,48 zł

Jatex Finanse S.A.

Należności z tytułu dostaw wycenione zostały według wartości nominalnej. Na należności składają się drobne pozycje. W 2016 r. częściowo zostały zapłacone.

Należności z tytułu podatków obejmują podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie oraz nadpłatę PDOP.

Należności wycenione prawidłowo według wartości nominalnej.

Inne należności, zarówno od jednostek pozostałych jak i powiązanych, obejmują wierzytelności przejęte na podstawie umów cesji i pełnomocnictw oraz z tytułu zakupu wierzytelności. Zaprezentowane zostały jako różnica między wartością nominalną tychże należności, a wartością przypadającą do rozliczenia ujętą w księgach rachunkowych jako pozostałe zobowiązania i przychody przyszłych okresów.

4.5. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe	6 573,45 zł
Udział w sumie bilansowej	0,08%

Inwestycje krótkoterminowe obejmują wyłącznie środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenione zostały prawidłowo według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w kasie zinwentaryzowane zostały z natury, a środki na rachunkach bankowych potwierdzone zostały przez banki.

4.6. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe	61 689,65 zł
Udział w sumie bilansowej	0,81%

Na stan rozliczeń międzyokresowych składają się różne opłaty, głównie z tytułu ubezpieczeń rzeczowych poniesione w 2015 r., a przypadające do rozliczenia w 2016 r.

5. Charakterystyka poszczególnych składników pasywów

Wartość księgowa poszczególnych składników pasywów przedstawiona została w sposób prawidłowy i rzetelny we wszystkich istotnych aspektach.

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

Jatex Finanse S.A.

Dodatkowe szczegółowe dane znajdują się w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach, o ile były niezbędne dla celów prezentacji sprawozdania finansowego.

5.1. Kapitał własny

Kapitał własny 6 028 348,24 zł
 Udział w sumie bilansowej 79,34%

Na kapitał własny składa się:

- kapitał akcyjny 1 000 000,00 zł
- kapitał zapasowy 4 848 144,45 zł
- zysk netto 2015 r. 180 203,79 zł

Szczegółowe informacje dotyczące kapitałów przedstawione zostały w Zestawieniu zmian w kapitale własnym.

Wykazany w bilansie kapitał akcyjny w kwocie 1 000 000,00 zł wynika z ewidencji i wpisu do KRS. Kapitał dzieli się na 1 000 000 akcji po 1 zł każda według wartości nominalnej.

Kapitał zapasowy pochodzi z zysków lat ubiegłych. Na przestrzeni 2015 r. kapitał zapasowy uległ zmniejszeniu w związku z pokryciem straty w wysokości 269 894,01 zł za 2014 r.

5.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe 313 315,60 zł
 Udział w sumie bilansowej 4,12%

Na stan zobowiązań długoterminowych składają się zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych, przypadające do spłaty od 2017 r.

5.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe 1 256 167,89 zł
 Udział w sumie bilansowej 16,54%

 mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”



Jatex Finanse S.A.

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

• kredyty bankowe	882 578,99 zł
• inne zobowiązania wobec jednostek powiązanych	106 724,15 zł
• inne finansowe	97 376,34 zł
• zobowiązania z tytułu dostaw wobec jednostek pozostałych	13 233,25 zł
• zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	77 973,84 zł
• zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	78 281,32 zł
• inne zobowiązania	-

Kredyt bankowy w rachunku bieżącym wyceniony został wg wartości nominalnej. Zabezpieczenia kredytu szczegółowo przedstawione zostały w Informacji dodatkowej.

Zobowiązania z tytułu dostaw w łącznej kwocie 13 233,25 zł stanowią zobowiązania bieżące. Zobowiązania te wycenione zostały wg wartości nominalnej.

Na stan zobowiązań wobec budżetu i ZUS składają się zobowiązania bieżące z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych oraz składki ubezpieczeniowe. Na 31.12.2015 r. zobowiązania te wycenione zostały według wartości wymagającej zapłaty. W 2016 r. zostały w całości zapłacone.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń dotyczą miesiąca grudnia 2015 r.; w 2016 r. w pełni wypłacone.

Inne zobowiązania dotyczą rozrachunków z tytułu zawartych umów cesji i zakupu wierzytelności. Zobowiązania te wykazane zostały w bilansie jako zmniejszenie pozostałych należności.

5.4. Inne rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	-
Udział w sumie bilansowej	-

Inne rozliczenia związane są z wierzytelnościami przejętymi na podstawie umów cesji i umów zakupu wierzytelności. Rozliczenia te ujęte zostały w bilansie jako zmniejszenie pozostałych należności.

Inne rozliczenia zinwentaryzowane zostały w postaci weryfikacji stanu ewidencyjnego.



Jatex Finanse S.A.

6. Rzetelność i prawidłowość ujęcia pozycji wynikowych

Spółka stosuje porównawczy rachunek wyników.

Przychody ze sprzedaży produktów, pozostałe przychody operacyjne, jak również przychody finansowe, koszty działalności, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe, straty i zyski nadzwyczajne przedstawione zostały w sposób prawidłowy i rzetelny we wszystkich istotnych aspektach. W zakresie kompletności ujęcia kosztów i przychodów w księgach badanego okresu nie stwierdzono nieprawidłowości. Udokumentowanie kosztów oraz przychodów ze sprzedaży jest prawidłowe.

Wycena bilansowa poszczególnych pozycji aktywów i pasywów w aspekcie prawidłowości odniesienia jej skutków w wynik finansowy dokonana została we właściwy sposób.

W rachunku zysków i strat ujęto osiągnięte oraz przypadające za 2015 rok przychody i koszty ich uzyskania, niezależnie od terminu zapłaty.

6.1. Przychody i zyski

obejmują:

- sprzedaż produktów 3 476 566,85 zł
- pozostałe przychody operacyjne 260 755,58 zł
- przychody finansowe 41,61 zł
- r a z e m 3 737 364,04 zł

6.2. Koszty i straty

obejmują:

- koszty działalności operacyjnej 3 364 550,19 zł
- pozostałe koszty operacyjne 123 457,25 zł
- koszty finansowe 28 850,81 zł
- r a z e m 3 516 858,25 zł

6.3. Zysk brutto 220 505,79 zł

6.4. Obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego

Na stan obowiązkowych obciążeń składają się:

- należny do budżetu podatek 40 302,00 zł
- aktywa z tytułu odroczonego podatku -
- rezerwy z tytułu odroczonego podatku -

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

Jatex Finanse S.A.

Szczegółowe zestawienie pozycji różniących podstawę opodatkowania od wyniku finansowego brutto przedstawione zostało w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

6.5. Zysk netto 180 203,79 zł

7. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia sporządzona została we wszystkich istotnych aspektach wymaganych art. 48 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości.

Zawiera dane określone w Załączniku Nr 1 do wyżej wymienionej ustawy.

8. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią w sposób określony w załączniku nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Dane wykazane w tym rachunku zostały prawidłowo powiązane z bilansem, rachunkiem zysków lub strat oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

Rachunek wykazuje zmniejszenie środków pieniężnych w ciągu okresu od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r. o kwotę 35 392,38 zł.

9. Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone zostało w sposób wskazany w załączniku nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Dane w tym sprawozdaniu zostały prawidłowo powiązane z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi.

Sprawozdanie wykazuje zwiększenie kapitału własnego w ciągu okresu od 1.01.2015 r. do 31.12.2015 r. o kwotę 180 203,79 zł.

10. Sprawozdanie z działalności Spółki uwzględnia zakres wyznaczony z art. 49 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości oraz wykazuje zgodność danych w nim zawartych z badanym sprawozdaniem finansowym.

11. Zobowiązanie warunkowe nie występują

mgr Zofia Skowron Biuro Biegłych Rewidentów „REWIZ”

15



Jatex Finanse S.A.

12. Inne istotne ryzyka

Przepisy dotyczące podatków, ubezpieczeń ulegały częstym zmianom, w związku z czym stosowanie systemu podatkowego w praktyce w szczególności w zakresie podatku VAT może powodować występowanie niejasności.

Dodatkowo, często występujące różnice w interpretacji przepisów prawa podatkowego w konsekwencji powodują, iż ryzyko podatkowe występuje, a wrywkowa metoda badania ogranicza możliwość wykrycia ewentualnych nieprawidłowości w tym zakresie.

13. W trakcie przeprowadzonego badania nie stwierdzono istotnych zjawisk lub zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa.**14. Zdarzenia po dacie bilansu**

Po dacie bilansu nie wystąpiły zdarzenia mogące mieć wpływ na treść sformułowanej opinii i ustaleń raportu z badania sprawozdania finansowego za okres 1.01.2015 r. - 31.12.2015 r.

D. USTALENIA KOŃCOWE

Niniejszy raport zawiera 16 stron ponumerowanych i podpisanych przez biegłego rewidenta.

mgr Zofia Skowron
BIURO BIEGLYCH REWIDENTÓW „REWIZ”
Nr ewid. podmiotu 2703
31-553 KRAKÓW
ul. Cystersów 12/39
kluczowy biegły rewident nr ewidencyjny 5342
przeprowadzający badanie
i reprezentujący podmiot uprawniony

Zofia Skowron

Kraków, 21.04.2016 r.

VII. ZAŁĄCZNIKI

1) Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 03.03.2017 godz. 10:43:37

Numer KRS: 0000408616

Informacja odpowiadaj¹ca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
S¹dowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze S ¹ dowym	20.01.2012			
Ostatni wpis	Numer wpisu	8	Data dokonania wpisu	08.07.2016
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/18064/16/124		
	Oznaczenie s ¹ du	SYD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPOŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 277518038, NIP: 6262654562
3.Firma, pod któr ¹ spółka działa	JATEX FINANSE SPOŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcze- niejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalno- ę gospodarcz ¹ 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. ŁYSKIE, powiat M. BYTOM, gmina M. BYTOM, miejsc. BYTOM
2.Adres	ul. DWORCOWA, nr 12, lok. -, miejsc. BYTOM, kod 41-902, poczta BYTOM, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	WWW.JATEX.COM.PL
4.Adres strony internetowej	-

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

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

Identyfikator wydruku: RP/408616/8/20170214112728

Strona 2 z 7

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	12.01.2012 R. REPERTORIUM A NR 187/2012 NOTARIUSZ JAROSŁAW PIETRYGA, KANCELARIA NOTARIALNA W BYTOMIU, 20.01.2012R. ZMIENIONO §12 UST.5, 8 STATUTU (REP. A 942/2012),
	2	03.01.2012R. REP. A NR 45/2013, NOTARIUSZ JAROSŁAW PIETRYGA, KANCELARIA NOTARIALNA W BYTOMIU, ZMIENIONO: PAR. 16 UST. 1 LIT. H), PAR. 18 UST. 2, PAR. 18 UST. 5
	3	25.05.2015R., REP A NR 1966/2015, NOTARIUSZ AGATA JUCHA, KANCELARIA NOTARIALNA W BYTOMIU UL. PIEKARSKA 11/1. WYKRĘŚLONO: §23 PKT 4, DODANO: §21 PKT 2 PODPUNKT F.

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?	TAK
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTALCENIE	
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	UCHWAŁA ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI JATEX FINANSE SP.Z O.O. W BYTOMIU, AKT NOTARIALNY Z DNIA 12.01.2012 R. REPERTORIUM A NR 187/2012 NOTARIUSZ JAROSŁAW PIETRYGA, KANCELARIA NOTARIALNA W BYTOMIU,	
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	JATEX FINANSE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze	0000025006
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5. Numer REGON	277518038
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

Identyfikator wydruku: RP/408616/8/20170214112728

Strona 3 z 7

1. Wysokość kapitału zakładowego	1 000 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	1000000
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	1 000 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1	
Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	500.000 AKCJI IMIENNYCH SERII A UPRIWILEJOWANYCH W TEN SPOSÓB, IŻ JEDNA AKCJA DAJE PRAWO DO 2 GŁOSÓW; AKCJE TE MAJĄ PIERWSZEŃSTWO W SPRAWIE PODZIAŁU MAJĄTKU LIKWIDACYJNEGO SPÓŁKI PRZED INNYMI AKCJAMI;
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST SAMODZIELNIE PREZES ZARZĄDU LUB DWAJ INNI CZŁONKOWIE ZARZĄDU ŁĄCZNIE.
Podrubryka 1	

Identyfikator wydruku: RP/408616/8/20170214112728

Strona 4 z 7

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KORCZ
	2.Imiona	KRZYSZTOF JAROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	70062702978
	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	KORCZ
	2.Imiona	WOJCIECH JERZY
	3.Numer PESEL/REGON	75081214495
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	STACHOWICZ
	2.Imiona	MACIEJ ARTUR
	3.Numer PESEL/REGON	70013005839
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	STACHOWICZ
		2.Imiona	AGNIESZKA
		3.Numer PESEL	78073004304
	2	1.Nazwisko	KORCZ
		2.Imiona	JUSTYNA
		3.Numer PESEL	75101608482
	3	1.Nazwisko	KORCZ
2.Imiona		JERZY MAREK	
3.Numer PESEL		47051403710	

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 INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	2	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	3	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	66, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OCENĄ RYZYKA I SZACOWANIEM PONIESIONYCH STRAT
	5	66, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW I BROKERÓW UBEZPIECZENIOWYCH
	6	66, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA UBEZPIECZENIA I FUNDUSZE EMERYTALNE
	7	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	8	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	9	69, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ PRAWNICZA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	28.05.2013	20.01.2012 - 31.12.2012
	2	05.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	26.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	03.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	20.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	20.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	20.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
--

Identyfikator wydruku: RP/408616/8/20170214112728

Strona 6 z 7

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/408616/8/20170214112728

Strona 7 z 7

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 14.02.2017

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

2) Statut Emitenta

**STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ
JATEX FINANSE S.A. W BYTOMIU****I. POSTANOWIENIA OGÓLNE****§1**

1. Firma Spółki brzmi „JATEX FINANSE” Spółka akcyjna.-----
2. Spółka może używać skrótu firmy „JATEX FINANSE” S.A.-----
3. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

§2

Siedzibą Spółki jest miasto Bytom.-----

§3

1. Spółka powstała w wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną podmiotu działającego pod firmą: JATEX FINANSE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bytomiu.-----
2. Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa.-----

§4

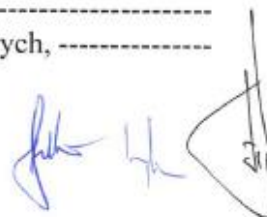
1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.----
2. Spółka może tworzyć i likwidować własne oddziały i jednostki organizacyjne oraz uczestniczyć w innych spółkach i organizacjach gospodarczych.-----

§5

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

II. PRZEDMIOT PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI**§6**

Przedmiotem działalności Spółki jest:-----
PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,-----
PKD 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
PKD 66.21.Z Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat,-----
PKD 66.22.Z Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych,-----



PKD 66.29.Z Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne, -----
 PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
 PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
 PKD 69.10.Z Działalność prawnicza, -----
 PKD 69.20.Z Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe, -----
 PKD 85.59.B Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
 PKD 82.19.Z Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura, -----
 PKD 91.01.B Działalność archiwów.-----

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJE, ZBYCIE AKCJI, UMORZENIE AKCJI, EMISJA OBLIGACJI

§7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych) i dzieli się na 1.000.000 (jeden milion) akcji o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.-----
2. Spółka ma prawo emitować akcje imienne i akcje na okaziciela.-----
3. Wprowadza się akcje imienne serii A w liczbie 500.000 (pięćset tysięcy) o numerach od 1 (jeden) do 500.000 (pięćset tysięcy), na łączną wartość 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych), które będą uprzywilejowane w sposób następujący: -----
 - a) jedna akcja daje prawo do dwóch głosów, -----
 - b) akcje te mają pierwszeństwo w prawie podziału majątku likwidacyjnego Spółki przed innymi akcjami. -----
4. Akcje serii A obejmują:-----
 - a) w liczbie dwustu sześciu tysięcy pięćset o numerach od 1 (jeden) do 206.500 (dwieście sześć tysięcy pięćset) na kwotę 206.500,00 zł (dwieście sześć tysięcy pięćset złotych) Jerzy Korcz, -----
 - b) w liczbie dwustu sześciu tysięcy pięćset o numerach od 206.501 (dwieście sześć tysięcy pięćset jeden) do 413.000 (czteryście trzydzieści tysięcy) na kwotę 206.500,00 zł (dwieście sześć tysięcy pięćset złotych) Krzysztof Korcz, -----
 - c) w liczbie osiemdziesięciu siedmiu tysięcy o numerach od 413.001 (czteryście trzydzieści tysięcy jeden) do 500.000 (pięćset tysięcy) na kwotę 87.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych) Maciej Stachowicz. -----
5. Wprowadza się akcje na okaziciela serii B w liczbie 500.000 (pięćset tysięcy) o numerach od 500.001 (pięćset tysięcy jeden) do 1.000.000 (jeden milion) na łączną kwotę 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych), które są

5

§13.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. -----

§14

Akcjonariusze uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika. -----

§15

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na ilości reprezentowanych na nim akcji. -----
2. Wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub statut stanowią inaczej. -----
3. Uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu akcjonariusze mają liczbę głosów równą liczbie posiadanych akcji, z wyjątkiem akcji uprzywilejowanych serii A. -----

§16

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy: -----
 - a) ustalanie na wniosek Zarządu kierunków rozwoju spółki oraz programów jej działalności, -----
 - b) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom Rady Nadzorczej i Zarządu z wykonywania przez nich obowiązków, -----
 - c) podjęcie uchwały co do podziału zysku lub pokrycia strat, -----
 - d) uchwalenie swojego regulaminu określającego szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania decyzji, -----
 - e) zmiana Statutu Spółki, nie wyłączając zmiany przedmiotu działalności, -----
 - f) podwyższenie lub obniżenie kapitału akcyjnego, -----
 - g) określenie dnia, w którym Akcjonariusze nabywają prawo do dywidendy i dnia, w którym dywidenda będzie wypłacana, -----
 - h) wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz powierzenie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej wybranemu członkowi Rady lub zwolnienie członka z funkcji Przewodniczącego -----
 - i) emisja obligacji, -----
 - j) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
 - k) utworzenie i rozwiązywanie funduszy specjalnych Spółki, -----
 - l) ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, -----

6

- m) podejmowanie uchwał w innych sprawach, nie wymienionych w punktach poprzedzających oraz w niniejszym Statucie, a zastrzeżonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych dla Walnego Zgromadzenia.-----
2. Nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości. Czynności te należą do kompetencji Zarządu. -----

B. RADA NADZORCZA

§17

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. -----
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa pięć lat i jest kadencją wspólną.-----
3. Członkowie mogą być wybierani ponownie. -----

§18

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.-----
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także sekretarza Rady Nadzorczej. -----
3. Pracami Rady Nadzorczej kieruje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej.-----
4. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej są wymagane: -----
 - a. zawiadomienie o posiedzeniu wszystkich członków Rady, -----
 - b. obecność na posiedzeniu, co najmniej połowy członków Rady. -----
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów przy obecności, co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego bądź wiceprzewodniczącego. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego, a w razie jego nieobecności, decyduje głos wiceprzewodniczącego. -----
6. Rada Nadzorcza działa na podstawie niniejszego Statutu oraz własnego Regulaminu.-----

§19

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub z jego upoważnienia Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej.-----
2. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia przynajmniej raz na kwartał. -----
3. Rada Nadzorcza jest upoważniona do uchwalania regulaminu, określającego jej tryb działania. -----
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady, także na pisemny wniosek zarządu Spółki lub, co

objęte przez dotychczasowych Wspólników Spółki Przekształcanej proporcjonalnie do posiadanych udziałów, tj.: -----

- a) w liczbie dwustu sześciu tysięcy pięćset o numerach od 500.001 (pięćset tysięcy jeden) do 706.500 (siedemset sześć tysięcy pięćset) na kwotę 206.500,00 zł (dwieście sześć tysięcy pięćset złotych) Jerzy Korcz, -----
 - b) w liczbie dwustu sześciu tysięcy pięćset o numerach od 706.501 (siedemset sześć tysięcy pięćset jeden) do 913.000 (dziewięćset trzysta trzy tysiące) na kwotę 206.500,00 zł (dwieście sześć tysięcy pięćset złotych) Krzysztof Korcz, -----
 - c) w liczbie osiemdziesięciu siedmiu tysięcy o numerach od 913.001 (dziewięćset trzysta trzy tysiące jeden) do 1.000.000 (jeden milion) na kwotę 87.000,00 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych) Maciej Stachowicz. -----
6. Wszystkie akcje serii A i B mają takie samo prawo do dywidendy.-----
 7. Zysk bilansowy przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do podziału dzieli się w stosunku do nominalnej wartości akcji.-----
 8. Na pokrycie kapitału zakładowego przed zarejestrowaniem Spółki wpłacono pełną wartość kapitału zakładowego, tj. kwotę 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych).-----

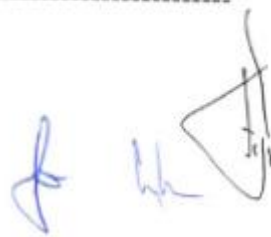
§8

1. Zmiany akcji imiennych na okaziciela dokonuje Zarząd Spółki na pisemny wniosek poszczególnych Akcjonariuszy.-----
2. Akcje imienne przenoszone są bez ograniczeń.-----
3. Akcji na okaziciela nie można zamienić na akcje imienne.-----
4. Spółka może dokonywać podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji imiennych lub na okaziciela. Dotychczasowi Akcjonariusze mają pierwszeństwo do objęcia nowych akcji wyemitowanych na skutek podwyższenia kapitału zakładowego Spółki proporcjonalnie do posiadanych przez siebie akcji, chyba, że uchwała o emisji stanowi inaczej. Prawo pierwszeństwa należy wykonać w ciągu 14 (czternaście) dni od dnia wezwania.-----
5. Zastawnik lub użytkownik akcji może wykonywać z nich prawo głosu wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządu Spółki.-----

§9.

Akcje mogą być umorzone na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia poprzez obniżenie kapitału zakładowego. Tryb i przestanki umorzenia będą określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----

§10



Handwritten signature and a circular stamp with illegible text inside.

Spółka ma prawo na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia emitować obligacje zamienne na akcje w trybie i na zasadach określonych w właściwej ustawie. -----

IV. ORGANY SPÓŁKI

§11

Organami Spółki są:-----

1. Walne Zgromadzenie,-----
2. Zarząd,-----
3. Rada Nadzorcza.-----

A. WALNE ZGROMADZENIE

§12

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz do roku najpóźniej, najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego lub Rada Nadzorcza jeżeli Zarząd nie zwoła go w wyżej wymienionym terminie.-----
3. Rada Nadzorcza zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. -----
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce mogą zwołać nadzwyczajne walne zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.-----
5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia; statut może upoważnić do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy reprezentujących mniej niż jedną dwudziestą kapitału zakładowego.-----
6. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.-----
7. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia.-----
8. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki, z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej albo na pisemny wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących łącznie, co najmniej 1/20 (jedna dwudziestą) część kapitału zakładowego.-----

- najmniej jednej trzeciej członków Rady. Posiedzenie odbyć się powinno w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku. -----
5. Członkowie Rady Nadzorczej, mogą brać udział w posiedzeniach za pomocą telefonu lub innych urządzeń telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem, że wszystkie osoby biorące udział w posiedzeniu mogą się nawzajem komunikować. Taki udział w posiedzeniu będzie uważany za obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej.-----
 6. W trybie przewidzianym w ust.5, można również podejmować uchwały, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrażą na to pisemną zgodę.-----
 7. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być powzięte, w drodze pisemnego głosowania, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrażą pisemną zgodę na pisemne głosowanie i treść proponowanych uchwał. -----
 8. Dla podjęcia uchwał, o których mowa w § 21 ust.2 , niezbędne jest zorganizowanie posiedzenia Rady Nadzorczej i obecność jej członków. -----
 9. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w posiedzeniu Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. -

§20

Członkowie Zarządu mogą brać udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej z głosem wyjaśniającym, chyba że Rada Nadzorcza postanowi inaczej. ----

§21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. -----
2. Poza innymi zastrzeżonymi do właściwości w obowiązujących przepisach i w innych postanowieniach Statutu Spółki, do kompetencji Rady Nadzorczej należy: -----
 - a) ocena Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysków albo pokrycia strat, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania z wyników tej oceny,-----
 - b) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieszenie ich w czynnościach, -----
 - c) delegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu, który nie może sprawować swoich czynności, -----
 - d) ustalenie zasad wynagradzania członków Zarządu, w tym również, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w postaci udziału w rocznym zysku przeznaczonym do podziału między akcjonariuszy, -----

8

- e) zawieranie w imieniu Spółki, dokonywanie zmian i rozwiązywanie umów z członkami Zarządu przez swojego przedstawiciela wybranego w drodze uchwały Rady Nadzorczej.-----
- f) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzania badań sprawozdań finansowych Spółki.-----

C. ZARZĄD**§22**

1. Zarząd składa się z jednego lub kilku członków, wybieranych przez Radę Nadzorczą.-----
2. W przypadku, gdy Zarząd jest wieloosobowy Rada Nadzorcza wybiera w pierwszej kolejności Prezesa Zarządu.-----
3. Do Zarządu mogą być wybierane osoby spośród Akcjonariuszy lub spoza ich grona.-----
4. Członkowie Zarządu są wybierani na okres 3 (trzech) lat i ich kadencja jest kadencją wspólną.-----
5. Zarówno cały Zarząd, jak i jego poszczególni członkowie mogą zostać odwołani przed upływem kadencji.-----
6. Rezygnacja członka Zarządu składana jest w formie pisemnej na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----

§23

1. Zarząd reprezentuje Spółkę wobec organów władzy i osób trzecich.-----
2. Zarząd działa w imieniu i na rzecz Spółki i jest odpowiedzialny za kierowanie bieżącymi sprawami Spółki.-----
3. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone Statutem Spółki lub przepisami prawa do kompetencji innych organów Spółki.----
4. Sposób działania Zarządu oraz zakres spraw wymagających uchwały Zarządu określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
5. Umowy o pracę (kontrakty) z członkami Zarządu Spółki – na zasadach określonych w uchwale Rady Nadzorczej – zawiera Rada Nadzorcza, a w jej imieniu podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez nią upoważniona spośród członków Rady Nadzorczej. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności prawnych, w tym związanych ze stosunkiem pracy pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu.-----

§24

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest samodzielnie Prezes Zarządu lub dwaj inni członkowie Zarządu łącznie.-----

2. Zarząd podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----

§25

Zarząd jest upoważniony do opracowania regulaminu, wskazującego tryb działania Zarządu. -----

V. ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ, RACHUNKOWOŚĆ

§26.

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. -----
2. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----
3. W spółce tworzy się następujące kapitały i fundusze: -----
 - a. kapitał zakładowy, -----
 - b. kapitał zapasowy, -----
 - c. kapitały rezerwowe, -----
 - d. fundusze specjalne. -----
4. Kapitały rezerwowe i fundusze specjalne są tworzone i znoszone w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. -----
5. Zysk netto Spółki może być przeznaczony na: -----
 - a) kapitał zapasowy, -----
 - b) kapitały rezerwowe, -----
 - c) dywidendę dla akcjonariuszy, -----
 - d) inne cele określone przez Walne Zgromadzenie. -----

VI. ROZWIĄZANIE – LIKWIDACJA SPÓŁKI

§27.

Rozwiązanie Spółki może mieć miejsce w następujących przypadkach: -----

1. kiedy decyzję o zaprzestaniu działalności Spółki podejmie Walne Zgromadzenie, -----
2. w przypadku ogłoszenia przez właściwy organ sądowy upadłości Spółki, -
3. w innych przypadkach przewidzianych prawem. -----

§28

Likwidacja Spółki dokonywana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Poza tym, przewiduje się co następuje: -----

- likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej, -----
- likwidator lub likwidatorzy posiadają wszelkie niezbędne uprawnienia do upłynnienia aktywów oraz spłaty długów, -----

10

- likwidatorzy mogą być uprawnieni przez Walne Zgromadzenie do kontynuowania rozpoczętych transakcji i na ich podstawie do zawiązania nowych dla potrzeb likwidacji. -----

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§29

Spółka zamieszcza swe ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, jeżeli obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej. -----

§30

We wszelkich sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych obowiązujących aktów prawnych.” -----

V-CE PREZES ZARZĄDU

mgr Maciej Stachowicz

V-CE PREZES ZARZĄDU

mgr Wojciech J. Korcz MBA

PREZES ZARZĄDU

dr Krzysztof J. Korcz

3) Operatu szacunkowy określający wartość zabezpieczenia obligacji

województwo małopolskie, powiat m. kraków, miejscowość kraków, dzielnica krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

1

H & B

HARBUZ & BUTRUK WYCENA NIERUCHOMOŚCI

HARBUZ & BUTRUK SP.C
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ul. Karwińska 32

02-639 Warszawa
tel. 0-22 621 67 23
Fax. 0-22 621 49 90
e-mail: Harbuz-
Butruk@wyceny-
nieruchomosci.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY Dotyczący Określenia Wartości Rynkowej Nieruchomości

Rodzaj nieruchomości : **Nieruchomość gruntowa zabudowana**

Adres nieruchomości : **Województwo małopolskie
Powiat M. Kraków
Miejscowość Kraków
Dzielnica Krowodrza
Obręb 41
Ul. Radzikowskiego 56
Działka nr ew. 576/5**

Autor operatu szacunkowego : **mgr Aleksandra Butruk**

Nr uprawnień: : **3465**

Miejscowość : **Warszawa**

Data sporządzenia operatu : **16.01.2017 r.**

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy




Województwo małopolskie, Powiat M. Kraków, Miejsowość Kraków, Dzielnica Krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (tj. Dz. U. 2016 poz. 2147)

1. Określenie przedmiotu wyceny	Województwo małopolskie Powiat M. Kraków Miejsowość Kraków Obręb 41, Dzielnica Krowodrza ul. Radzikowskiego 56 Działka nr ew. 576/5 o powierzchni 420 m ² Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW Nr KR1P/00271441/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Rodzaj nieruchomości	Działka nr 576/5 o pow. 420 m ² zabudowana jest budynkiem biurowym składającego się z dwóch części: <ul style="list-style-type: none"> • Część A – oo ul. Radzikowskiego, częściowo podpiwniczona, piętrowa z użytkowym poddaszem, konstrukcja drewniana (ściany i strop); • Część B – nowsza część, podpiwniczona, piętrowa, konstrukcja murowana, tradycyjna, ściany z pustaka MAX z ociepleniem tynkiem. Ściany wewnętrzne z lekkiej konstrukcji szkieletowej, stropy i schody żelbetowe, wylane. Schody na poddasze o stopniach drewnianych na stalowej konstrukcji. Dach z oknami połaciowymi na obu częściach konstrukcji drewnianej, kryty blachą, ocieplony i podbity płytami suchego tynku. Rynny i rury spustowe. Jedno wejście. Okna drewniane. Posadzki z płytek ceramicznych, wykładzin i paneli podłogowych. Instalacje w budynku: <ul style="list-style-type: none"> • Elektryczna; • Wodno – kanalizacyjna; • Gazowa; • Teletechniczna; • Komputerowa (okablowanie strukturalne); • Instalacja CO – w trakcie prac remontowych; • Systemy alarmowe; • Klimatyzacja; • Wentylacja grawitacyjna. Liczba kondygnacji: nadziemnych: 3, podziemnych: 1. Parametry budynku: - pow. zabudowy – 295 m ² ; - pow. użytkowa – 574,50 m ² ; - pow. całkowita – 607,80 m ² ; - kubatura – ok. 2 400 m ³ . Uwaga: suma powierzchni poszczególnych pomieszczeń jest inna aniżeli wskazana pow. użytkowa. Do oszacowania wartości przyjęto sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń.
3. Zakres wyceny	Zgodnie ze zleceniem zakres wyceny ograniczony jest do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem.
4. Zastosowane podejście	Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zastosowano podejście dochodowe.
5. Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu zabezpieczenia obligacji.
6. Data na którą określono stan nieruchomości	16 stycznia 2017 r.
7. Data sporządzenia operatu szacunkowego	16 stycznia 2017 r.
8. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	<p style="text-align: center;">2 584 964 zł.</p> <p>Słownie złotych: dwa miliony pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt cztery.</p>
9. Upewnienia autora operatu	mgr Aleksandra Butruk, nr uprawnień 3465 Rzeczoznawca Majątkowy
10. Podpis wykonawcy operatu	

16.01.2017 r.

SPIS TREŚCI

1	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY	4
2	OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3	OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	4
3.3	PODSTAWY METODYCZNE WYCENY	5
3.4	ZAŁOŻA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2	LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA	7
5.3	STAN ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	9
6	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	14
7	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
7.1	ANALIZA RYNKU BIUROWEGO	15
8	PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	25
8.1	WARUNKI WYKONANIA WYCENY	25
8.2	USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	25
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ 28	
9.1	OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	28
9.2	OKREŚLENIE WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE PRAWA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ	30
10	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	31
10.1	ANALIZA WYNIKÓW	31
11	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	31
12	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	32

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem biurowym stanowiące działkę gruntu o nr ew. 576/5 o powierzchni 420 m² położoną w obrębie 41, na terenie dzielnicy Krowodrza, przy ulicy Radzikowskiego 56 w Krakowie, w powiecie M. Kraków, w woj. małopolskim.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW Nr KR1P/00271441/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zgodnie ze zleceniem zakres wyceny ograniczony jest do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym stanowiąca działkę gruntu o nr ew. 576/5 o powierzchni 420 m² położoną w obrębie 41, na terenie dzielnicy Krowodrza, przy ulicy Radzikowskiego 56 w Krakowie, powiat M. Kraków, w woj. małopolskim.

2 OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym stanowiąca działkę gruntu o nr ew. 576/5 o powierzchni 420 m² położoną w obrębie 41, na terenie dzielnicy Krowodrza, przy ulicy Radzikowskiego 56 w Krakowie, powiat M. Kraków, w woj. małopolskim dokonano w celu zabezpieczenia obligacji.

3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie „JATEX FINANCE” Spółka Akcyjna.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (tj. Dz. U. 2016 r. poz. 2147);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 r. oraz z 27.09.2005 r., Dz. U. Nr 196 poz. 1628);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165);
4. Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890);

5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. 2004 Nr 93 poz. 888);
6. Ustawa z 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49 poz. 408);
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 nr 16, poz. 93, t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585);
8. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 140 poz.939).

3.3 Podstawy metodyczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny;
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 9 grudnia 2008 r. od dnia 1 marca 2009 r. obowiązują następujące nowe noty interpretacyjne: NI „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”;
- Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”;
- S. Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.;
- R. Cymerman, A. Hopfer, System szacowania nieruchomości, ZCO, Zielona Góra 1999 r.;
- E. Kucharska-Stasiak, Wartość rynkowa nieruchomości, Twigger, Warszawa 2000 r.;
- H. Hajdasz, Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli, PROMIKS, Katowice 1992 r.;
- Pod redakcją naukową S. Żróbek, Określanie wartości rynkowej nieruchomości, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2002 r.;
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Ile warta jest nieruchomość, Poltext, Warszawa 2008 r.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Wypis z elektronicznego badania księgi wieczystej KW Nr KR1P/00271441/8 z dnia 16.01.2017 r.;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z września 2016 r.;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 16.01.2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.01.2017 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 16.01.2017 r.

16.01.2017 r.

WJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE, POWIAT M. KRAKÓW, MIEJSCOWOŚĆ KRAKÓW, OZBIENICA KROWODRZA,
 obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

6

- Data dokonania oględzin nieruchomości: 12.01.2017 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta KW Nr KR1P/00271441/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej przez rzeczoznawcę majątkowego dokonanego w dniu 16.01.2017 r. stwierdza się, że w dokumencie istnieją następujące zapisy:

KR1P/00271441/8

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości			1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		576/5	1
Obręb ewidencyjny (numer)		41	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, działka)		Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA	
Ulica		RADZIKOWSKIEGO	
Sposób korzystania		DZIAŁKA ZABUDOWANA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00147783 / , 420,0000 M2	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			420,0000 M2
			1
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		W ŁAMIE 5 WIDNIEJE WPIS: ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM NR 56 PRZY ULICY RADZIKOWSKIEGO	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat mi. kraków, miejscowość kraków, dzielnica krakowicza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

8



Źródło: www.maps.szukacz.pl

Kraków w liczbach:

- Powierzchnia miasta - 327 km²
- Rozciągłość: z południa na północ – 18 km, z zachodu na wschód – 31 km
- Najwyżej położony punkt – 383 m n.p.m. (Kopiec J. Piłsudskiego)
- Najniżej położony punkt – 187 m n.p.m. (ujście Potoku Kościelnickiego)
- Na terenie Krakowa znajduje się przecięcie równoleżnika 50°N z południkiem 20°E
- Współrzędne pomnika Adama Mickiewicza na Rynku Głównym – 50°03'41"N i 19°56'17"

Dane GUS - I połowa 2016 roku

- Liczba ludności: 762 448 (w tym 406 761 kobiet)
- Przyrost naturalny: 1,7‰

Dane GUS - 2015 rok

- Liczba ludności: 761 069 (w tym 406 115 kobiet)
- Gęstość zaludnienia: 2 327 osób/km².

16.01.2017 r.

- Przyrost naturalny: 0,54‰

Miasto zajmuje powierzchnię 327 km kw., podzielone jest na 18 dzielnic. Wg danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, w roku 2014 Miasto liczyło 761 873 mieszkańców. Średnia gęstość zaludnienia wynosiła 2 330 mieszkańców na 1 km kw. Wg danych meldunkowych, gromadzonych przez Urząd Miasta Krakowa, liczba ludności zameldowanej na pobyt stały wyniosła pod koniec 2014 roku 744 594 osób, z których najwięcej mieszkało w dzielnicy IV Prądnik Biały (71 646), a najmniej w dzielnicy IX Łagiewniki-Borek Fałęcki (15 482). Najgęściej zaludnionym obszarem była dzielnica XVI Bieńczyce (11 782 osób na 1 km kw.), a najmniejsze zaludnienie odnotowano w dzielnicy VII Zwierzyniec (767 osób na 1 km kw.).

Źródło: www.blp.krakow.pl

5.3 Stan zagospodarowania gruntu

Działka nr 576/5 o pow. 420 m² zabudowana jest budynkiem biurowym składającego się z dwóch części:

- Część A – od ul. Radzikowskiego, częściowo podpiwniczona, piętrowa z użytkowym poddaszem, konstrukcja drewniana (ściany i strop);
- Część B – nowsza część, podpiwniczona, piętrowa, konstrukcja murowana, tradycyjna, ściany z pustaka MAX z ociepleniem tynkiem.

Ściany wewnętrzne z lekkiej konstrukcji szkieletowej, stropy i schody żelbetowe, wylewane. Schody na poddasze o stopniach drewnianych na stalowej konstrukcji. Dach z oknami połaciowymi na obu częściach konstrukcji drewnianej, kryty blachą, ocieplony i podbity płytami suchego tynku. Rynny i rury spustowe. Jedno wejście. Okna drewniane. Posadzki z płytek ceramicznych, wykładzin i paneli podłogowych.

Instalacje w budynku:

- Elektryczna;
- Wodno – kanalizacyjna;
- Gazowa;
- Teletechniczna;
- Komputerowa (okablowanie strukturalne);
- Instalacja CO – w trakcie prac remontowych, wynikających z pęknięcia rury, w wyniku czego zalane zostały piwnice;
- Systemy alarmowe;
- Klimatyzacja;
- Wentylacja grawitacyjna.

Liczba kondygnacji: nadziemnych: 3, podziemnych: 1.

Parametry budynku:

- pow. zabudowy – 295 m²;
- pow. użytkowa – 574,50 m²;
- pow. całkowita – 667,80 m²;
- kubatura – ok. 2 400 m³.

wyjątkowo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Nowożyca,
 obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

10

Uwaga: suma powierzchni poszczególnych pomieszczeń jest inna aniżeli wskazana pow. użytkowa. Do oszacowania wartości przyjęto sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń.

Poniżej zestawienie pomieszczeń w budynku:

PIWNICA	
Rodzaj pomieszczenia	Pu
Pomieszczenie	26,8
Pomieszczenie	20,3
Pomieszczenie	9,9
Pomieszczenie	1,7
Kotłownia	1
Komunikacja	15,6
Komunikacja	5,1
Pomieszczenie	25
Pomieszczenie	5,8
Pomieszczenie	11,9
Pomieszczenie	12,5
RAZEM	135,2
PARTER	
Rodzaj pomieszczenia	Pu
Pomieszczenie	11,2
Pomieszczenie	6,5
Pomieszczenie	5,5
Pomieszczenie	22
Pomieszczenie	23,8
Pomieszczenie	3
Pomieszczenie	21,1
Pomieszczenie	32,3
Pomieszczenie	20,1
Pomieszczenie	3,5
Pomieszczenie	20,9
Pomieszczenie	14,8
Komunikacja	10,3
Komunikacja	5,8
Komunikacja	4,68
Komunikacja	1,3
RAZEM	206,78
I PIĘTRO	
Rodzaj pomieszczenia	Pu
Pomieszczenie	24
Pomieszczenie	22,6
Pomieszczenie	3,4
Pomieszczenie	7,4
Pomieszczenie	18,7
Pomieszczenie	1,4
Pomieszczenie	19,6
Pomieszczenie	31,4
Pomieszczenie	20,4
Pomieszczenie	17,5
Komunikacja	4,6

16.01.2017 r.

wyjątkowo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krzywocza, obrob 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

11

Komunikacja	10,2
Pp	2,2
Pp	3,8
Pp	3,4
Pp	3,8
Pp	4,7
RAZEM	199,1
PODDASZE	
Rodzaj pomieszczenia	Pu
Pomieszczenie	11,5
Pomieszczenie	11
Komunikacja	11,2
Pp	51
Pp	13,8
Pp	7,5
Pp	1,4
Pp	6,5
RAZEM	113,9
Łączna PU + PP	654,98
Łącznie bez piwnic	519,78

	magazyny (piwnica)	113,5
	biura	471,7
	w tym	
	parter	184,7
	piętro	184,3
	poddasze	102,7

Poniżej informacja o przeprowadzonych w ostatnich latach remontach;

- 2009 r. – remont elewacji – docieplenie i renowacja;
- 2008 r. – wymiana instalacji elektrycznej oraz instalacja okablowania komputerowego.

Na działce znajduje się 7 miejsc postojowych.

Zalecenia pokontrolne po kontroli przeprowadzonej we wrześniu 2016 r.:

- najszybciej jak się da; brak;
- bez żadnej zwłoki:
 - Ustalić i zlikwidować przyczynę zawilgoceń w pomieszczeniach w piwnicy;
 - Wykonać wąż na dach;
 - Wykonać przegląd przewodów kominowych;
 - Wykonać przegląd instalacji elektrycznej;
 - Wykonać przegląd instalacji gazowej;
- w miarę możliwości finansowych:
 - Uzupelnąć brakujące kratki wentylacyjne kominów;
 - Wykonać konserwację rynien dachowych, rur spustowych,
 - Wykonać konserwację skorodowanych skrzynek stalowych;
 - Uporządkować roślinność na terenie i wokół budynku;
 - Wykonać konserwację stolarki okiennej;
 - Wykonać remont pomieszczeń.

16.01.2017 r.

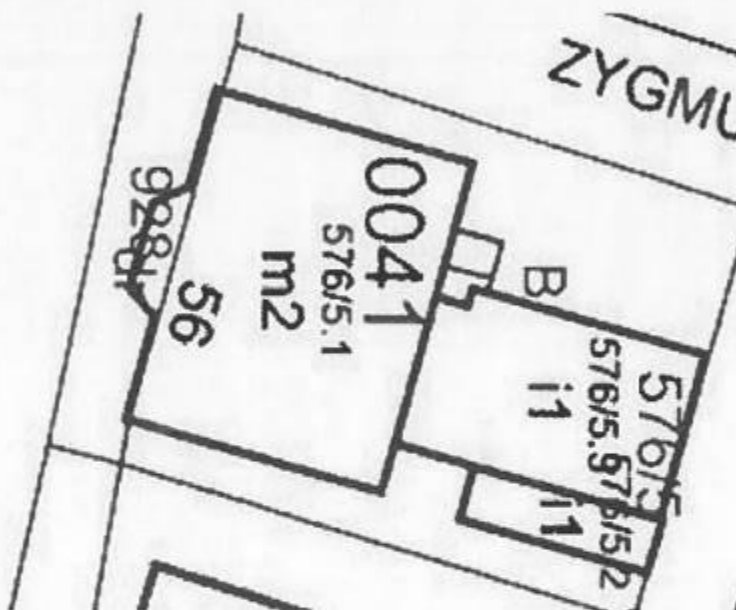
wyjątkowo marpoiskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
 obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

12

Zgodnie z poniższą mapą budynek usytuowany jest w ostrej granicy z działką nr 576/4, natomiast w części budynek zachodzi na działkę nr 928. Działka nr 928 jest własnością miasta oddana w zarząd. Na podstawie dostępnych map oszacowano, iż powierzchnia części budynku znajdująca się na działce 928 wynosi: ok. 7,21 m². Założono, iż ściany budynku (poza wykuszem) znajdują się w granicy działki.

Poniżej fragment wyrys z mapy



16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew 576/5

H & B

13



Źródło: www.miip.geomalopolska.pl

18.01.2017 r.

6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na dzień wyceny brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianego terenu. Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego mpzp jest obecnie sporządzany pod nazwą AZORY - REJON ULIC STACHIEWICZA I CZERWIŃSKIEGO.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa zatwierdzonego Uchwałą nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmienioną uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. Rady Miasta Krakowa wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności.

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Systemy klasyfikacji obiektów biurowych

Po raz pierwszy dokonano klasyfikacji obiektów biurowych w USA.

Dzięki niej zróżnicowano obiekty biurowe ze względu na oczekiwania klientów.

Klasyfikacja przyjęta przez kraje Europy Zachodniej oparta jest na oszacowaniu następujących parametrów:

- a) atrakcyjność lokalizacji,
- b) wiek budynku,
- c) warunki techniczne i zużycie fizyczne budynków,
- d) stopień wyposażenia budynku w dodatkowe urządzenia,
- e) wysokość czynszów.

Przyjęta klasyfikacja dzieli obiekty biurowe na:

Klasa A - to budynki w najlepszych lokalizacjach posiadające najnowocześniejsze urządzenia techniczne i systemy telekomunikacyjne, jak również rozwiązania konstrukcyjne, klimatyzację i inne.

Stawki czynszu za tej klasy obiekty są najwyższe na rynku i dolicza się do niej również opłaty za dodatkowe usługi i zarządzanie budynkiem. Obiekty posiadają również wystarczającą ilość miejsc parkingowych i całodobową ochronę. Wyposażenie budynków znacznie przewyższa wymagania prawa budowlanego.

Klasa B obejmuje obiekty w dobrej lokalizacji różniące się od obiektów klasy A mniejszą liczbą dodatkowych urządzeń w zakresie wyposażenia (między innymi mniejszą liczbą miejsc parkingowych, etc.).

Klasa C to budynki stare (15 - 25 latnie), w których występuje zużycie techniczne i funkcjonalne. Obiekty nie są wyposażone w wysokiej klasy urządzenia takie jak między innymi klimatyzacja i inne. Wynajmujący płać najniższe stawki czynszów.

Klasyfikację obiektów biurowych prowadzą firmy zajmujące się doradztwem na rynku nieruchomości. Obserwuje się różnice w przeprowadzonych klasyfikacjach

wynikające z braku standardów oraz ze zmian wartości i klasy budynku w miarę upływu czasu.

Możemy wyróżnić trzy podstawowe czynniki różnicujące wartość powierzchni biurowych:

- a) lokalizacja,
- b) rodzaj obiektu biurowego,
- c) wyposażenie w urządzenia dodatkowe i nowoczesny sprzęt techniczny.

Do określania klasy budynków korzysta się również z systemu klasyfikacji uwzględniającego cztery rodzaje parametrów:

1. Szczególne cechy nieruchomości
 - a) ilość miejsc parkingowych i lokalizacja poszczególnych miejsc,
 - b) system komunikacji wewnętrznej
 dojazd do nieruchomości,
 powierzchnie wspólne i drogi wewnętrzne,
 - c) cechy danej działki
 - specyfika położenia,
 - restauracje i pomieszczenia rekreacyjne na terenie nieruchomości,
 - oddzielne wejścia do poszczególnych części budynku.
2. Cechy architektoniczne
 - specjalne wykorzystanie powierzchni wspólnej,
 - wjazdy i wyjazdy z nieruchomości,
 - wygląd zewnętrzny elewacji.
3. Wewnętrzne udogodnienia
 - wyposażenie budynku w nowoczesne urządzenia techniczne,
 - zabezpieczenie budynku w środki ochrony,
 - zagospodarowanie powierzchni budynku.
4. Stopień i jakość wykończenia budynku
 - a) podstawowa,
 - b) zadowalająca,
 - c) wysoka.

7.1 Analiza rynku biurowego

W I-III kw. 2016 r. do użytku oddano około 5691 300 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce, w tym prawie 350 750 m² w II kw. Największymi obiektami wprowadzonymi na rynek w I-III kw. 2016 r. Warsaw Spire (59 100 m²), Q22 (46 400 m²), Gdański Business Center D (29 300 m²), Proximo I (28 700 m²) oraz Eurocentrum Office Complex Delta (25 000 m²) wszystkie budynki zlokalizowane w Warszawie, Tryton Business House w Trójmieście (21,300 m²), O3 Business Campus I w Krakowie (19 200 m²) i University Business Park B w Łodzi (18 700 m²), in Łódź. W aktywnej budowie pozostaje kolejne 1 430 000 m² biur.

Współczynniki powierzchni niewynajętej w Polsce są zróżnicowane. Na koniec września 2016 r. poziom pustostanów spadł w Trójmieście i Szczecinie, natomiast Katowice i Lublin odnotowały wzrost wskaźnika (odpowiednio 1,1 p.p. oraz 3,5 p.p. kw-d-kw). W Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Poznaniu współczynnik powierzchni niewynajętej pozostał stabilny. Łącznie na ośmiu rynkach poza Warszawą do wynajęcia pozostaje 401 900 m². Do końca roku współczynnik ten powinien nieznacznie spaść lub utrzymać się na podobnym poziomie ze względu na niższą nową podaż. W Warszawie, ze względu na ograniczoną nową podaż oraz znaczący popyt w III kw. 2016 r. współczynnik pustostanów zanotował spadek i na koniec września kształtował się na poziomie 14,6% (16,7% w COB, 17,4% w Obrzeżach Centrum i 13,5% w lokalizacjach poza Centrum). W ostatnim kwartale 2016 r. ze względu na mniejszą liczbę projektów planowanych do oddania do użytku wskaźnik ten powinien się ustabilizować.

W pierwszych trzech kwartałach 2016 popyt w Warszawie osiągnął wysoki poziom prawie 531 000 m². Na dalsze pozytywne prognozy dla rynku warszawskiego wpływa również wynik referendum o Brexit. Warszawa jest typowana jako jeden z możliwych beneficjentów tej decyzji, co może się przełożyć na zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe. Głównymi obszarami aktywności najemców były ponownie dzielnice centralne, gdzie wynajęto 182 500 m². Wysoki popyt oraz ograniczona nowa podaż w Warszawie w trzecim kwartale doprowadziły do spadku poziomu pustostanów oraz stopniowej absorpcji powierzchni biurowej w mieście. Prawie 243 000 m² wynajętej powierzchni stanowiły nowe umowy najmu w istniejących biurach, natomiast kolejne 73 200 m² to transakcje typu pre-let. Ograniczony wolumen tych ostatnich powinien się utrzymać w kolejnych kwartałach ze względu na wysoką dostępność istniejącej podaży. Na ekspansję przypadło 51 000 m² popytu, a renegocjacje stanowiły około 30% całkowitego zapotrzebowania. Największe umowy najmu w pierwszych trzech kwartałach 2016 to odnowienie i ekspansja Google na 8 300 m² w Warsaw Financial Center, pre-let Allegro na 7 600 m² w Q22 oraz umowa na 7 500 m² podpisana przez firmę z sektora bankowego w Atrium 2. Pozytywny trend jeśli chodzi o popyt na biura powinien utrzymywać się zarówno do końca tego roku, jak też w 2017 r.

Popyt na ośmiu głównych rynkach poza Warszawą sięgnął w tym okresie 402 000 m², co potwierdza nieprzerwany rozwój tych lokalizacji. Największą aktywność obserwowano w Krakowie (149 750 m² wynajętych) i we Wrocławiu (78 850 m²) - na te miasta przypadło 56% całkowitego popytu. Motorem wzrostu były przede wszystkim transakcje przednajmu (40% wynajętej powierzchni), co z kolei spowodowało rozpoczęcie realizacji wielu projektów biurowych, szczególnie w Krakowie. Do największych transakcji podpisanych w tym okresie należały: odnowienie na 10 800 m² przez Credit Suisse w Grunwaldzki Center we Wrocławiu, przednajem Aon na 10 700 m² w Enterprise Park E w Krakowie, przednajem Euroclear na 10 000 m² w Bonarka for Business G w Krakowie oraz ekspansja ABB na 10 000 m² w Axis w Krakowie. Znaczącą transakcją było również 16 000 m² na potrzeby własne Kaufland we Wrocławiu. W III kw. 2016 r. nie zawarto żadnej umowy powyżej 10 000 m².

W Warszawie najwyższe czynsze transakcyjne w I-III kw. 2016 r. pozostały relatywnie stabilne. Aktualnie stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe to 21-23,5 € / m² / miesiąc w Centrum i 11-18 € / m² / miesiąc poza nim.

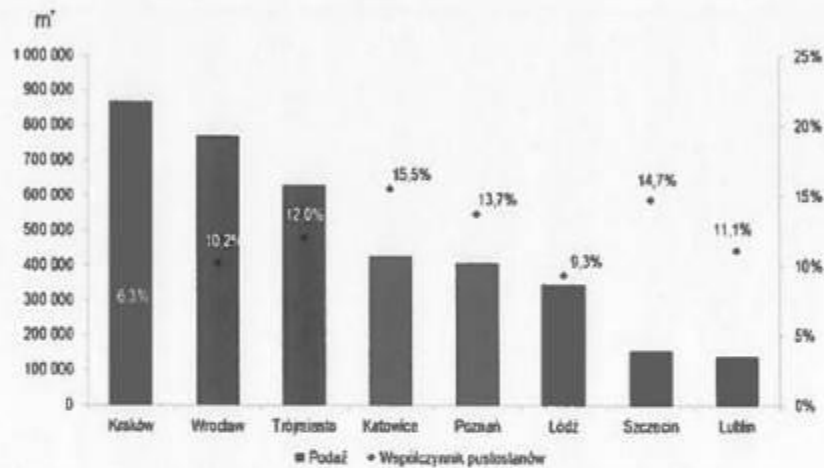
województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 58, działka nr ew. 576/5

H & B

17

Na rynkach regionalnych najwyższe czynsze transakcyjne w miastach regionalnych pozostały stabilne w tym kwartale. W Krakowie, Poznaniu i Katowicach zaobserwowaliśmy obniżenie dolnej granicy czynszowej. Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne wahają się od 11-12€ / m² / m-c w Lublinie do 14-14,5€ / m² / m-c we Wrocławiu.

Podaż Biur i Wskaźnik Pustostanów



Uwaga: Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie to 5 62 mln m², natomiast wskaźnik pustostanów wynosi 14,6%.

Źródło: J.I., III kw 2016

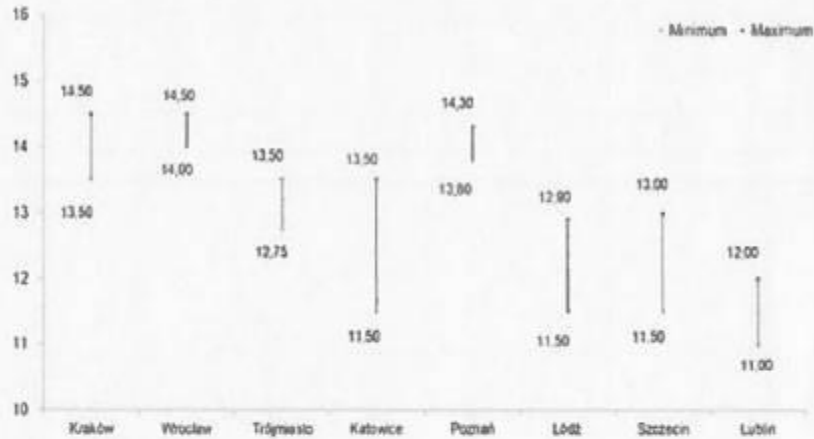
16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

18

Najwyższe czynsze transakcyjne (€ / m² / m-c)



Źródło: www.absl.pl – raport JLL

Krakowski Rynek biurowy III kw. 2016 r.

Popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie znajduje się na ścieżce stabilnego wzrostu



16.01.2017 r.

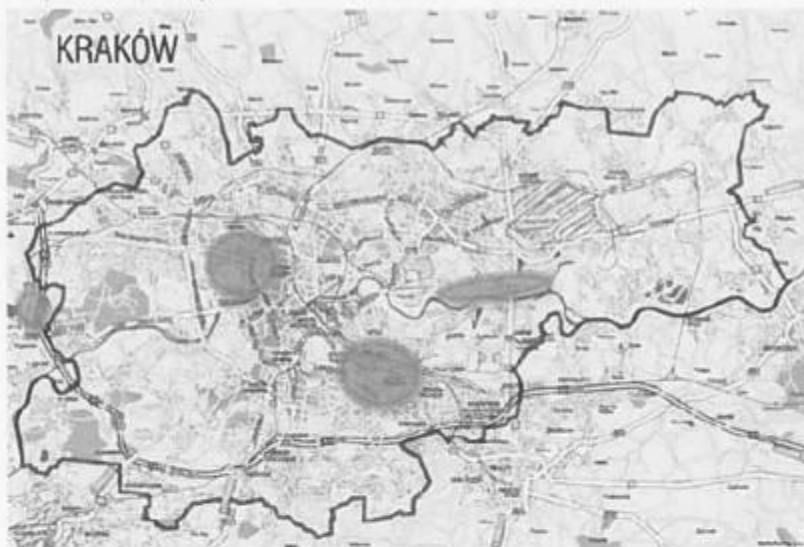
województwo małopolskie, powiat m. krakow, miejscowość krakow, dzielnica krowodrza,
obrub 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew 576/5

H & B

19

16.01.2017 r.

Mapa 1. Skupiska powierzchni biurowych



Największa koncentracja powierzchni biurowej zlokalizowana jest w okolicach wschodniej i północnej granicy centrum Krakowa, przy rondzie Mogiłskim oraz Grzegórzeckim oraz na ulicach Opolskiej oraz Bora-Komorowskiego. Kłustry biurowe znajduje się również wzdłuż ulic Lublańska, Lea, Armii Krajowej, Puskarska, Czerwone Maki. Kolejnymi strefami biurowymi są dzielnica Podgórze oraz Specjalne Strefy Ekonomiczne na ulicy Jana Pawła II oraz w gminie Zabierzów.

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowczyce, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

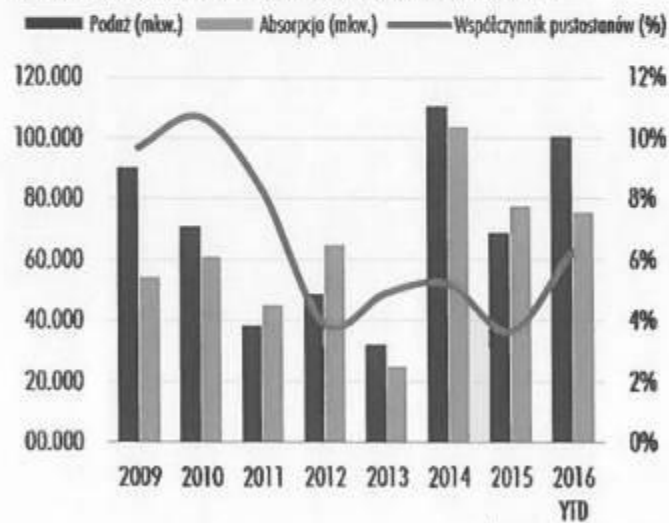
21

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w Krakowie

Podsumowanie	
Zesób powierzchni biurowej	867.500 mkw.
Nowa podaż w 3 kw. 2016 r.	34.400 mkw.
Prognozowana podaż w 2016 r.	143.400 mkw.
Powierzchnia biurowa w budowie	298.200 mkw.
Współczynnik pustostanów	6,3%
Poziom najmu w 3 kw. 2016 r.	39.600 mkw.

Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

Wykres 2. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Krakowie



Źródło: CBRE, 3 kw. 2016

Źródło: www.CBRE.pl

16.01.2017 r.

WYJAWKUCIWO PRAKOPOLSKIE, POWIAT MI. KRAKOW, MIEJSCOWOSC KRAKOW, DZIELNICA KROWODRZA,
 obrob 41, ul. Radzikowskiego 58, dzialka nr ew. 575/5

H & B

22

Poniżej oferty najmu powierzchni biurowych na terenie miasta Kraków, w rejonie wycenianej nieruchomości w podobnych obiektach:

Lokalizacja	Rodzaj powierzchni	Pow.	Stawka najmu	Stawka najmu w PLN	Opis
Prądnicka	biura	144	6911	48,00	Do wynajęcia lokal biurowy o powierzchni 144 m położony na 1 piętrze odrestaurowanego budynku położonego przy Prądnickiej. W budynku recepcja, całonocowa ochrona plus monitoring części wspólnych, winda. W lokalu sufity podwieszane, wykładziny dywanowe, okablowanie strukturalne kat. V, klimatyzacja.
Armii Krajowej	biura	310	14150	46,00	Do wynajęcia biuro o powierzchni ok. 310 mkw położone w budynku biurowym w rejonie ul. Armii Krajowej. Budynek położony blisko przystanków komunikacji miejskiej. Lokal składa się z sekretariatu, 9 pokoi biurowych o powierzchni 13,5 mkw oraz 27 mkw. komunikacji oraz wc. Parking przy budynku.
Głowackiego	biura	237	10600	45,00	Budynek położony jest w ścisłym centrum dzielnicy Krakowa- Bronowicach. Usytuowany w pobliżu przystanków autobusowych umożliwiających szybką dojazd na terenie całego Krakowa. Bardzo dobra lokalizacja, zarówno dla osób poruszających się komunikacją miejską i samochodami. Od Nowego Kleparza dzielą nas zaledwie 2 km, natomiast od Rynku Głównego 3 km, co stwarza doskonałe warunki logistyczne, jeśli chodzi o dojazd z każdej części miasta. Zlokalizowany na pierwszym piętrze w samym centrum Krakowa. Składa się z powierzchni użytkowej oraz zaplecza socjalno-sanitarnego o łącznej powierzchni 237 m ² . Lokal posiada centralne gazowe ogrzewanie. Możliwość adaptacji lokalu według wymagań i preferencji klienta. Wysokość pomieszczeń równa 280 cm. Budynek wyposażony w wydajne systemy ogrzewania i klimatyzacji, wentylację, okablowanie strukturalne wysokiej klasy, windę, łączę światłowodowe, parking podziemny. Dostępne również miejsca w parkingu naziemnym.
Wybickiego	biura	250	12500	50,00	Do wynajęcia lokal biurowy o pow. 250m ² znajdujący się na czwartym piętrze w jednym z biurowców klasy A+ w okolicach ul. Wybickiego. Na podłodze wysokiej klasy wykładzina biurowa oraz gres. Ściany pomalowane na neutralne kolory. Okna aluminiowe z wentylacjami. Lokal jest nieumeblowany.
Radzikowskiego	biura	60	3000	50,00	nowoczesna powierzchnia biurowa zajmująca całą kondygnację biurowca przy ul. Radzikowskiego. Lokal usytuowany na 1 piętrze budynku. Do pomieszczeń przynależą również toalety, pomieszczenie socjalne Lokal nie umeblowany. Na podłogach płytki ceramiczne (biuro, toalety, powierzchnie wspólne). W części budynku - sufity podwieszane. Budynek Klimatyzowany. Klimatyzacja trzy-słupowa Budynek ogrodzony. Na terenie posesji znajduje się duży parking.
Conrada	biura	150	7500	50,00	Lokal o powierzchni ok. 150m ² znajduje się na pierwszym piętrze eleganckiego biurowca. Lokal składa się czterech pomieszczeń biurowych, sali konferencyjnej, serwerowni, aneksu

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5	H & B	23
---	-------	----

					kuchennego oraz łazienki. Lokal jest w bardzo dobrym standardzie technicznym. Lokal dodatkowo doskonale widoczny jest z ulicy. Wokół inwestycji dostępny jest bezpłatny parking
			Średnia stawka	48	
			Średnia - negocjacje 10%	43	

Poniżej oferta najmu pow. biurowej usytuowanej na poddaszu ze słabą funkcjonalnością:

Lokalizacja	Rodzaj powierzchni	Pow.	Stawka najmu	Stawka najmu w PLN	Opis
Krowodrza/Łobzów	biura	150	3400	23	Lokal znajduje się na trzecim piętrze przedwojennej kamienicy, powstał z adaptacji strychu. Powierzchnia całkowita 150m ² , składa się z dwóch dużych pomieszczeń, w większym aneks kuchenny w rogu (nowy sprzęt: lodówka, zlew). Wc oraz dwie umywalki w łazience. Ogrzewanie piecem gazowym dwufunkcyjnym. Media: gaz, prąd, rozprzewadzona sieć komputerowa.

Poniżej oferty najmu powierzchni magazynowych na terenie miasta Kraków, z uwagi na niewielką ilość dostępnych powierzchni na terenie dzielnicy Krowodrza, analizę poszerzono o inne dzielnice. Stawki najmu pow. magazynowych są we wszystkich dzielnicach porównywalne.

Lokalizacja	Rodzaj powierzchni	Pow.	Stawka najmu	Stawka najmu w PLN	Opis
Zygmuntowska	magazynowa	600	10000	17	Hala produkcyjna lub magazyn o powierzchni ok 600m ² przy ul. Opolskiej. W tym pomieszczenie przeznaczone na sklep o pow. 25m ² . Do hali przynależy parking, na którym znajdują się cztery miejsca postojowe i garaż na dwa samochody. W pomieszczeniach dostęp do sieci gazowej oraz siły. Trzy bramy wszędzie.
Czyżyny	magazynowa	183	3294	18	Magazyn o powierzchni 183m ² , dostęp z poziomu "0". Hala o konstrukcji stalowej, ocieplonej - płyty warstwowe o grubości 12cm, hala w bardzo dobrym stanie technicznym.
Kliny	magazynowa	90	3000	33	do wynajęcia hala / magazyn o powierzchni 90m ² zlokalizowaną na parterze domu wolnostojącego na osiedlu Kliny Borkowskie. Nieruchomość składa się z pomieszczenia z rampą załadunkową oraz małego pom. socjalnego/ biura. Wejście do hali przez rampę załadunkową lub od podwórza. Na podłogach płytki terakota. Dostęp do prądu oraz siły. Ogrzewanie elektryczne we własnym zakresie. Wysokość pomieszczeń ok 3m. Budynek na nadaje się na cichą produkcję, magazyn. Parking przed budynkiem wzdłuż ulicy na kilka samochodów. W sąsiedztwie zabudowa jednorodzinna, przystanek MPK (150m), dobry dojazd do Zakopianki (2min), obwodnicy (3min).

16.01.2017 r.

Poniżej zestawienie transakcji:

Nr aktu	Data transakcji	Obręb	Dzielnica	Pow. działki	Cena transakcyjna	Cena za 1 m ²	Opis
4993/15	2015-08-19	46	Podgórze	11	5875	534	tereny dróg publicznych
5225/15	2015-08-30	31	Podgórze	59	23600	400	regulacja stanów prawnych (chodnik), kupuje gmina
1765/15	2015-03-19	59	Podgórze	82	29848	364	teren dróg publicznych
4449/2014	2014-06-04	2	Krowodrza	57	23 915	420	teren dróg publicznych, - działka zabudowane chodnikiem przy ul. Stańczyka
Średnia						429	

8 PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

8.1 Warunki wykonania wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. Ust. 1 Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Art. 150. Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 154 ust. 1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

8.2 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zlecającą;
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy;
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Rzeczoznawca określił wartość rynkową podejściem dochodowym metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Zasady określenia wartości nieruchomości przy użyciu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej

1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji.

$$V = D \times Wk$$

Gdzie:

V - oznacza wartość nieruchomości

D - oznacza dochód roczny z nieruchomości

Wk - współczynnik kapitalizacji

2. Dochód roczny z nieruchomości odzwiercudla efektywny dochód brutto lub dochód operacyjny netto
3. Współczynnik kapitalizacji odzwiercudla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału)
4. Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości, co można zapisać w postaci

$$R = D/C$$

C - cena transakcyjna za nieruchomość (podobną pod względem charakteru, lokalizacji, standardu i stanu techniczno- użytkowego oraz pozostałych czynników wpływających na wartość)

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności

1. Określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny

2. Określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowymi dla tego rynku poziomem pustostanów
3. Określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczenia mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określenia dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów) ani podatku dochodowego.
4. Określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych
5. Analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości.
6. Ustalenie stopy kapitalizacji na podstawie dochodu operacyjnego netto (lub współczynnika kapitalizacji)
7. Określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiaganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

W wycenie określono wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej sposobem pośrednim, według poniższego wzoru:

$$W_K = W_{11} \times P_{SO} \times K_{WK}$$

Gdzie:

- W_K – wynagrodzenie za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości;
- W_{11} – wartość 1 m² gruntu nieobciążonego;
- P_{SO} – powierzchnia pasa służebności gruntowej;
- K_{WK} – współczynnik przekształcający wartość pasa służebności w wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości;

Przy czym:

$$K_{WK} = k \times (1 - S_{LB})$$

Gdzie:

- S_{LB} – współczynnik łącznego obniżenia wartości 1 m² nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia budynku;
- k – współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności;

Przy ustalaniu wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez właściciela budynku, należy uwzględnić podatek z powierzchni pasa służebności gruntowej proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości. Uwzględnienie podatku w wynagrodzeniu za współkorzystanie z nieruchomości dokonano poprzez określenie rocznego podatku z powierzchni pasa służebności gruntowej proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania z nieruchomości k i jego kapitalizację, zgodnie z poniższym wzorem:

$$F_{PSG} = (P_{FPSG} \times F_{11} \times k) / R$$

gdzie,

- F_{PSG} – podatek z powierzchni pasa służebności gruntowej obciążający właściciela budynku;
- P_{FPSG} – powierzchnia pasa służebności gruntowej podlegająca opodatkowaniu
- F_{11} – roczna stawka podatku za 1 m² gruntu
- R – stopa kapitalizacji

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

9.1 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

Założenia ogólne:

- Na podstawie badania rynku przyjęto jako najbardziej prawdopodobny czynsz rynkowy za wynajem powierzchni biurowej na parterze i piętrze przyjęto na podstawie analizy na poziomie 43 zł./m²;
- Na podstawie badania rynku przyjęto jako najbardziej prawdopodobny czynsz rynkowy za wynajem powierzchni biurowej na poddaszu przyjęto na podstawie analizy na poziomie 21,5 zł./m² (50% stawki normalnej);
- Na podstawie badania rynku przyjęto jako najbardziej prawdopodobny czynsz rynkowy za wynajem powierzchni magazynowej w piwnicy przyjęto na poziomie 19 zł./m² – stawka najmu o 10% niższa niż wykazuje analiza z uwagi na dostępność pomieszczeń;
- Miejsca postojowe nie zostały dodatkowo wynajęte z uwagi na to, iż analiza rynku wykazała, iż są one uwzględnione w stawce najmu.
- Przyjęty zakres pustostanów na poziomie 6,3 % na podstawie analizy rynku;
- Koszty utrzymania nieruchomości przyjęto na poziomie 7 %.

Stopa kapitalizacji

W czasie badania rynku rzeczoznawca nie uzyskał dostatecznej ilości informacji niezbędnych do wyznaczenia stopy kapitalizacji na rynku obrotu nieruchomościami, ze względu na brak porównywalnych nieruchomości dla ustalenia generowanego przez nie dochodu i aktualnych cen transakcyjnych, zachodzi konieczność oszacowania stopy dyskontowej (stopy zwrotu gotówki).

Zgodnie § 12 i 13 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...) w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości:

a. stopę kapitalizacji (r) określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych

b. stopę dyskontową (R) określa się na podstawie rentowności bezpiecznych,

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
 obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

29

długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W przeciwieństwie do stopy kapitalizacji stopa dyskontowa nie musi uwzględniać ryzyka związanego ze zmianą poziomu czynszów, a także wartości końcowej, gdyż oba te czynniki są uwzględniane niezależnie od stopy dyskontowej jako osobne elementy rachunku w formule zdyskontowanych strumieni pieniężnych.

Stopa kapitalizacji została ustalona zgodnie § 12 i 13 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...).

Rentowność bezpiecznych długoterminowych lokat przyjęto na poziomie 3,757% - stopa bazowa nominalna.

Na podstawie analizy rynku - odczuć, preferencji inwestorów ryzyko przy inwestowaniu w nieruchomości podobne (związane z takimi czynnikami jak niepodzielność nieruchomości, mała płynność) zostało oszacowane na 2,5%.

Ryzyko z tytułu inwestowania w konkretną nieruchomość przyjęto na poziomie 2 %.

Stopę kapitalizacji przyjęto w wysokości 8,257%.

Określenie potencjalnego dochodu brutto

Rodzaj powierzchni	Ilość m ²	Czynsz za 1 m ² w zł	Dochód miesięczny zł	Dochód roczny zł
Pow. biurowa parter i piętro	369	43,00	15 867	190 404
Pow. biurowa poddasze	102,7	21,50	2 208	26 497
Pow. magazynowa	113,5	19,00	2 157	25 884
RAZEM			242 785	242 785

Określenie rocznego efektywnego dochodu brutto:

$$EDB = 242\,785 \text{ zł} \times 0,937 = 230\,646 \text{ zł.}$$

Określenie wysokości wydatków operacyjnych:

$$W_o = 242\,785 \times 7\% = 16\,995 \text{ zł.}$$

Określenie rocznego dochodu operacyjnego netto:

$$DON = 230\,646 \text{ zł.} - 16\,995 \text{ zł.} = 213\,651 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa wynosi :

$$W = 213\,651 \text{ zł} / 8,257\% = \underline{2\,587\,514 \text{ zł.}}$$

18.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. kraków, miejscowość kraków, dzielnica krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

30

9.2 Określenie wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności gruntowej

Powierzchnia działki nr 928 wynosi zgodnie z poniższą mapą ok. 63 m². Jako wartość 1 m² przyjęto średnią wartość transakcji podobnych.



Przyjęto następujące wartości współczynników:

$$k = 1$$

$$S_{LB} = 0,2$$

$$W_{11} = 429 \text{ zł/m}^2$$

$$P_{SG} = 7,21 \text{ m}^2$$

$F_{11} = 0,89 \text{ zł/m}^2$ – wysokość stawki podatku od nieruchomości na rok 2017 od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków.

$$R = 3,757 \text{ (oprocentowanie obligacji 10-letnich) } + 2,5 + 2 = 8,257 \%$$

1. Określenie wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości

Określenia wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę dokonano przy zastosowaniu poniższych wzorów:

$$W_K = P_{SG} \times W_{11} \times K_{WK}$$

$$K_{WK} = k \times (1 - S_{LB})$$

$$K_{WK} = 1 \times (1 - 0,2) = 1 \times 0,80 = 0,80$$

$$W_K = 7,21 \text{ m}^2 \times 429 \text{ zł/m}^2 \times 0,800 = 2 477 \text{ zł.}$$

2. Określenie obciążenia podatkiem od nieruchomości, proporcjonalnie do współczynnika współkorzystania.

Podatek w skali roku:

$$F_{PR} = 7,21 \text{ m}^2 \times 0,89 \text{ zł/m}^2 \times 1 = 6 \text{ zł.}$$

$$F_{PSP} = F_{PR} / R = 6 / 0,08257 = 73 \text{ zł.}$$

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

31

3. Wynagrodzenie za bezterminowe współkorzystanie z nieruchomości, powiększone o skapitalizowany podatek od nieruchomości.

$$W_K + F_{PSP} = 2\,477 \text{ zł} + 73 \text{ zł} = 2\,550 \text{ zł}.$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym stanowiąca działkę gruntu o nr ew. 576/5 o powierzchni 420 m² pomniejszona o wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej wynosi:

$$2\,587\,514 \text{ zł} - 2\,550 \text{ zł} = 2\,584\,964 \text{ zł}.$$

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

10.1. Analiza wyników

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym stanowiąca działkę gruntu o nr ew. 576/5 o powierzchni 420 m² położoną w obrębie 41, na terenie dzielnicy Krowodrza, przy ulicy Radzikowskiego 56 w Krakowie, powiat M. Kraków, w woj. małopolskim, wg stanu i cen na dzień 16.01.2017 r.

2 584 964 zł.

Słownie złotych: dwa miliony pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt cztery.



11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniobiorcę niezbędne do wykonania wyceny. Zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
 obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

32

- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.
- Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na lokalnym rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.
- Badanie ksiąg wieczystych przedstawiono w punkcie 5.1. w związku z tym nie zostały załączone w punkcie 12.
- **W wycenie przyjęto najbardziej prawdopodobny sposób uregulowania stanu prawnego naruszenia granic działki sąsiedniej. Oszacowana wartość nie uwzględnia ewentualnego roszczenia miasta za bezumowne korzystanie z części działki nr 928;**

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Ocena ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością;
2. Dokumentacja fotograficzna;
3. Wypis z rejestru gruntów;
4. Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z września 2016 r.

Warszawa 16.01.2017 r.



Załącznik nr 1 Ocena ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością

Niniejsza ocena ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością jest spełnieniem wymogu punktu 4.3 standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych – „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, opracowanego przez Komisję Standardów Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), zatwierdzonego przez Radę Krajową PFSRM w dn. 12.12.2007 r., uzgodnionego z Ministrem Infrastruktury dn. 04.01.2010 r.

Zgodnie z punktem 4.3. standardu zawodowym rzeczoznawców majątkowych – „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”:

„4.3. Rzeczoznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego.”

Ryzyko Wierzyciela zabezpieczającego swoją wierzytelność przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości może dotyczyć zmian dotyczących przedmiotowej nieruchomości, jak również szeroko pojętego jej otoczenia. W tabeli poniżej zestawiono możliwe obszary ryzyka, które mogą być źródłem zmian wartości nieruchomości, oraz dokonano ich oceny przez pryzmat przedmiotowej nieruchomości.

Obszar ryzyka	Czynniki ryzyka	Ocena ryzyka dla przedmiotowej nieruchomości
Przedmiotowa nieruchomość		

16.01.2017 r.

wyjątkowo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5		H & B	33
Cechy fizyczne	<ul style="list-style-type: none"> - wielkość działki - kształt działki; - uzbrojenie, dostęp do mediów; - stan zagospodarowania działki 	Działka nr 576/5 o pow. 420 m ² zabudowana jest budynkiem biurowym składającego się z dwóch części: <ul style="list-style-type: none"> • Część A – od ul. Radzikowskiego, częściowo podpiwniczona, piętrowa z użytkowym poddaszem, konstrukcja drewniana (ściany i strop); • Część B – nowsza część, podpiwniczona, piętrowa, konstrukcja murowana, tradycyjna, ściany z pustaka MAX z ociepleniem tynkiem. Ściany wewnętrzne z lekkiej konstrukcji szkieletowej, stropy i schody żelbetowe, wylwane. Schody na poddasze o stopniach drewnianych na stalowej konstrukcji. Dach z oknami połaciowymi na obu częściach konstrukcji drewnianej, kryty blachą, ocieplony i podbity płytami suchego tynku. Rynny i rury spustowe. Jedno wejście. Okna drewniane. Posadzki z płytek ceramicznych, wykładzin i paneli podłogowych. Liczba kondygnacji: nadziemnych: 3, podziemnych: 1. Część budynku zachodzi na działkę sąsiednią – nr ew. 928.	
Uwarunkowania prawne	<ul style="list-style-type: none"> - przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego; - prawa, roszczenia i ograniczenia (wpisane w dziale III księgi wieczystej) - obciążenia hipoteką 	Na dzień wyceny brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianego terenu. Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego mpzp jest obecnie sporządzany pod nazwą AZORY - REJON ULIC STACHIEWICZA I CZERWIENSKIEGO. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa zatwierdzonego Uchwałą nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmienioną uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmienioną uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r. Rady Miasta Krakowa wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności. W dziale III KW brak wpisów. Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.	
Otoczenie nieruchomości			
Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> - bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości; - dostępność usług, centrów handlowych, - drogi dojazdowe; - dostępność komunikacyjna 	Szacowana nieruchomość położona jest przy ul. Radzikowskiego 56, w Krakowie na terenie dzielnicy Krowodrza. Nieruchomość położona jest na rogu ul. Radzikowskiego i ul. Zygmuntowskiej. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa. W odległości ok. 200 do 500 m znajduje się kilka przychodni zdrowotnych, ok. 350 m szkoła podstawowa, ok. 130 m przejazd kolejowy, ok. 700 m od głównej trasy – ul. Opolskiej (droga krajowa nr 7 i 70), ok. 2 km dworzec towarowy Kraków Główny, ok. 1 km Park Handlowy – Auchan, Obi, Castorama, Ikea.	
Środowisko	-poziom bezrobocia;	Niski poziom stóp procentowych (główna	

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 50, działka nr ew. 576/5

H & B

34

ekonomiczne (w skali mikro i makro)	- stan zamożności społeczeństwa; - stan rozwoju gospodarczego; - różnorodność form kredytowania; - poziom stóp procentowych kredytów; - poziom cen na rynku nieruchomości.	stopa referencyjna na dzień 16.01.2017 r. wynosiła 1,5, %)
Środowisko prawne	- system ulg podatkowych dla inwestujących w nieruchomości; - wysokość podatków i opłat związanych z obrotem nieruchomościami; - forma władania nieruchomością; - swoboda obrotu nieruchomościami i udziału w transakcjach	System ulg podatkowych dla inwestujących w nieruchomości w Polsce – niekorzystny.

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzono, że nieruchomość stanowić będzie dobre zabezpieczenie wierzytelności Banku, ponieważ:

1. Prawo do nieruchomości nie jest sporne i nie jest przedmiotem postępowań sądowych lub administracyjnych,
2. Nieruchomość nie podlega negatywnym wpływom zagrożeń środowiskowych (ryzyko zanieczyszczeń, powódzie itp.).

Pod warunkiem uregulowania stanu prawnego naruszenia granic przez część budynku,



16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 55, działka nr ew. 576/5

H & B

35



WYKONANIE PRACY REMONTOWYCH, JAWA: ul. PIASKOWA, PRZEBUDOWA PIASKOW, OZBIENIE KROWCZOZA,
obrob 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

36



16.01.2017 r.

PRZEMYSŁOWY INSTYTUT CHEMICZNY, S.A. ul. Puławska, 118, 01-142 Warszawa, ul. Wesoła 12, 01-644 Warszawa,
obrab 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

38



16.01.2017 r.

ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

39



16.01.2017 r.

www.walczka.pl
ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

40



16.01.2017 r.

wyjątkowo makrojskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 55, działka nr ew. 576/5

H & B

41



16.01.2017 r.

w województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowczyca,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

42



16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

43



16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

44



16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowczyza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

45

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA		Województwo: małopolskie		Powiat: M. KRAKÓW			
GD-10-6642. 153 x. 2017		Jednostka ewidencyjna: Krowczyza		Obręb ewidencyjny: 0041_41			
		Miejscowość: KRAKÓW					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów							
według stanu na dzień: 2017-01-16 08:18:47							
Jednostka rejestrowa gruntu: 126192_9.0041 G1146							
WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ 1:1		Charakter stanu własności: grupa rejestrowa 15.1					
"JATEX FINANSE" SPÓŁKA AKCYJNA, REGON 277518038							
Siedziba: 41-902 BYTOM DWORCOWA 12							
Łączna udziały własności		1.000000000					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntu	Opis użytku	Symbol	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [m ²]	działki [m ²]	
	576/5	ELIASZA RADZIKOWSKIEGO 56	Tereny mieszkalowe	B	0.0420	0.0420	KR1P/00271441/8
M dz.: 126192_9.0041.576/5							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0420							

W dniu 2017-01-16

dokument sporządzony przez: Justyna Świą

INSPIRATOR

Justyna Świą



PREZYDENT MIASTA

Justyna Świą

Starosta powiatu krakowskiego

16 STY 2017

województwo małopolskie, powiat m. kraków, miejscowość kraków, dzielnica nowogródzka, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

47



KLINIKA
BUDOWLANA

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu
technicznego obiektu budowlanego.

Budynek użytkowy
Ul. Eliasza Radzikowskiego 56
31-315 Kraków



Właściciel obiektu:	Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12
Zarządca obiektu:	Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12
Wykonawca przeglądu:	mgr inż. Jarosław Gołuska Klubka Budowlana Sp. z o.o.
Uprawnienia wykonawcy:	MAP/0103/OWOK/14
Data wykonania przeglądu:	2015-09-30
Wynik przeglądu:	Stan budynku pod kątem konstrukcyjno - budowlanym - dobry, nadaje się do dalszego użytkowania.
Data kolejnego przeglądu:	Wrzesień 2016
Nr dokumentu:	ER56/KB/2015
Podpis i pieczęć wykonawcy:	 mgr inż. Jarosław Gołuska Klubka Budowlana Sp. z o.o. ul. Szpitalna 10, 31-110 Kraków NIP 1416277878

16.01.2017 r.

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja : 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Gołaszka	Nr uprawnień: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.

PROTOKÓŁ Z PIĘCIOLETNIEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Dający użytkowi i uruchamianie obiektu budowlanego (w myśl przepisów: Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane pierwotny Dz. U. 1994 r. nr 89 poz. 414, jednolity Dz. U. 2000 r. nr 106, poz. 1126, Dz. U. 2003 nr 207 poz. 2016, Dz. U. 2006, Nr 156 poz. 1118, wraz z późniejszymi zmianami) sprawdzenia stanu technicznej sprawności elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (art. 12 ust 1 pkt 5, art. 62 ust 1 pkt 1 lit. a i b Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.)

1. INFORMACJE WSTĘPNE:

Typ obiektu:	Budynek użytkowy
Adres obiektu:	Ul. Elżbasy Radzikowskiego 56 31-315 Kraków
Opis obiektu:	Budynek użytkowy
Zarządca obiektu	Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12
Właściciel obiektu:	Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12

2. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU:

1	Przeznaczenie budynku:	użytkowy
2	Budynek zabudowy:	nie
3	Rok budowy	brak danych
4	Powierzchnia zabudowy	295 m ²
5	Kubatura budynku	ok. 2400 m ³
6	Powierzchnia użytkowa	574,5 m ²
7	Powierzchnia całkowita	667,80 m ²
8	Liczba kondygnacji nadziemnych	3
9	Liczba kondygnacji podziemnych	1
10	Ilość klatek schodowych	1

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER34KB/2015	Wersja: 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Goluska	Nr uprawnień: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.

3. OPIS BUDYNKU:

Obiekt składa się z dwóch części: część A od ul. Radzikowskiego jest modernizacją budynku drewnianego, częściowo podpiwniczonego, część tylna B, to budynek nowszy, murowany, całkowicie podpiwniczony.

Budynek A: konstrukcja drewniana, ściany i stropy.

Budynek B: konstrukcja murowana, tradycyjnie ze ścianami z pustaków Max z ociepleniem tynkiem. Ściany wewnętrzne z lekkiej konstrukcji szkieletowej. Stropy i schody żelbetowe, wyłożone. Schody na poddasze o stopniach drewnianych, na stakowej konstrukcji.

Dach z oknami połaciowymi, na obu częściach konstrukcji drewnianej, kryty blachą, ocieplony i podparty płytami suchego tyruku.

Rynny i rury spustowe. Jedno wejście. Okna drewniane.

Posadzki z płytek ceramicznych, wykładzin i paneli podłogowych.

4. INSTALACJE W BUDYNKU

- instalacja elektryczna
- instalacja wodno-kanalizacyjna
- instalacja gazowa
- instalacja teletechniczna
- instalacja komputerowa (okablowanie strukturalne)
- instalacja CO
- systemy okarmowe
- klimatyzacja (kilkanaście pomieszczeń)
- wentylacja grawitacyjna

5. PRZEPROWADZONE REMONTY W OSTATNICH LATACH:

2008 r. – Wymiana instalacji elektrycznej oraz instalacja okablowania komputerowego

2009 r. – remont elewacji – docieplenie i renowacja

6. OSTATNIA KONTROLA:

Brak danych.

wyjątkowo makroregionalny, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Mrowczyca, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

50

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bylica ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56-KB-2013	Wersja: I	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Golańska	Nr uprawnień: MAP0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.

7. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU:

Zakres rocznej okresowej kontroli obejmuje elementy budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników podłoża użytkowania.

LP	Elementy budowlane budynku	Stan techniczny elementów	Opis spostrzeżeń, braków uszkodzeń, zakresy napraw.
L.P	2	3	4
Elementy konstrukcyjne budynku			
1	Fundamenty, ściany podziemia	3-średni	1. Nie stwierdzono osadów nierównego osiadania fundamentów. 2. Widoczne zawilgożenia w powierzchniach piwnicznych.
2	Ściany konstrukcyjne	4-zadawalący	Nie stwierdzono deformacji, spękań i uszkodzeń konstrukcyjnych.
3	Stropy	4-zadawalący	1. Nie stwierdzono deformacji, spękań i ubytków. 2. Brak uwag w miejscach kontrolowanych.
4	Konstrukcja dachu	4-zadawalący	1. Konstrukcja drewniana. 2. Brak widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych. 3. Brak uwag w miejscach kontrolowanych.
5	Schody	4-zadawalący	1. Schody wylewane żelbetowe, na podłożu drewnianym. 2. Brak widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych. 3. Brak uwag w miejscach kontrolowanych.
Elementy dachu			
6	Wyjście na dach	1-brak	Brak wejścia na dach. Zaleca się wykonanie wylazu dachowego.
7	Pokrycie dachowe	4-zadawalący	1. Z uwagi na brak wylazu dachowego, kontrola przeprowadzona z dostępnych otworów okiennych. 2. Na obu częściach budynku dach kryty blachą trapezową. 3. Zalecana bieżąca konserwacja.
8	Kominy ponad dachem	4-zadawalący	1. Zacieki i zabrudzenia rynna kominowa. 2. Brak kratki wentylacyjnych, umożliwił zanieczyszczenie płaskim w otworach wentylacyjnych kominów. Zaleca się uzupełnienie kratki. 3. Zaleca się wykonanie kontroli przewodów kominowych.
9	Rynny, obróbki blacharskie dachu, kominów	4-zadawalący	Zaleca się bieżącą konserwację i czyszczenie rynien dachowych.

Przegląd techniczny budynku - ul. Elżbiły Radzikowskiego 56 w Krakowie

Strona 4 z 23

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, osiedlica Krowoźrza,
 obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

51

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-932 Bytan ul. Dąbrowska 12	
Nr dokumentu: ER56/KCB/2015	Wersja: I	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Gólszka	Nr uprawnień: MAP61030WOK/14	Data: 30.09.2015 r.

Elementy budynku, obróbki blacharskie, inne

10	Rury spustowe, obróbki blacharskie	4- zadowolający	1. Miejscowe uszkodzenie rury spustowej – zalecana naprawa 2. Korozja skrzynek stalowych na elewacjach 3. Korozja rury stalowej instalacji gazowej (elewacja)	
11	Klatki schodowe, balustrady	4- zadowolający	1. Naturalne zużycie. 2. Brak uwag w miejscach kontrolowanych.	
12	Ściany zewnętrzne, elewacje - tynki, okładziny	4- zadowolający	1. Mikro spękania tynku 2. Miejscowe zacieki i zabrudzenia na elewacjach 3. Drobnie złuszczenie i odparzenia	
13	Ściany wewnętrzne	4- zadowolający	1. Złakłej konstrukcji szkieletowej 2. Naturalne zużycie. Zalecane malowanie 3. Brak uwag w miejscach kontrolowanych	
14	Posażki części wspólnej	4- zadowolający	1. W częściach biurowych posadzki z płytek ceramicznych, wykładzin i paneli. 2. W sanitariatach posadzki wykonane flizami i teniską 3. Naturalne zużycie. 4. Brak uwag w miejscach kontrolowanych.	
15	Przejście przyłączy przez ściany	4- zadowolający	Brak uwag w miejscach kontrolowanych.	
16	Furniszczanie techniczne	4- zadowolający	Zawilgożenia pomieszczeń piwnicznych	
Stolarka				
17	Stolarka okienna	4- zadowolający	1. Zalecana konserwacja drewnianej stolarki okiennej 2. Brak uwag w miejscach kontrolowanych.	
18	Stolarka drzwiowa	4- zadowolający	1. Naturalne zużycie. 2. Brak uwag w miejscach kontrolowanych.	
Otoczenie				
19	Opaska chodnikowa wokół budynku. Dojścia do budynku	4- zadowolający	1. Nierówności i wykruszenie wyłewki betonowej na parkingu przed budynkiem 2. Zapadnięcie opaski betonowej 3. Zaleca się uporządkowanie roślinności z terenu wokół budynku	

Przyjęty techniczny budynek – ul. Elżbety Radzikowskiego 56 w Krakowie.

Strona 8 z 13

16.01.2017 r.

w województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, osiedlica Krakowicka,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

52

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-802 Bytoms ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB-2015	Wersja: I	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Górszka	Nr uprawnień: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.

W tabeli użyto następującej konwencji oceny poszczególnych elementów obiektu budowlanego:

5 - dobry - procentowe zużycie elementu 0 - 30%

Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wyposażenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.

Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy - nie wymaga napraw.

4 - zadowalający - procentowe zużycie elementu 31 - 50%

Element budynku utrzymany należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.

3 - średni - procentowe zużycie elementu 51 - 70%

W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia, ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu.

Celowy jest częściowy remont kapitalny - do remontu bieżącego (konieczna wymiana 25-50% elementu)

2 - zły - procentowe zużycie elementu 70 - 100%

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki.

Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę - do remontu kapitalnego (konieczna wymiana całego elementu budynku)

4. GŁÓWNE ZALECENIA Z PRZEGLĄDU BUDYNKU - zgodnie z zapisem w tabeli:

10.1 Należyciej look się dla:

- a) Brak.

10.2 Bez żadnej zwłoki:

- a) Ustalić i zlikwidować przyczynę zawilgoczeń w pomieszczeniach piwnicy
- b) Wykonać wylaz na dach
- c) Wykonać przegląd przewodów kominowych
- d) Wykonać przegląd instalacji elektrycznej
- e) Wykonać przegląd instalacji gazowej

10.3 W miarę możliwości finansowych

- a) Uzupełnić brakujące kratki wentylacyjne kominów
- b) Wykonać konserwację: rynien dachowych, rur spustowych
- c) Wykonać konserwację skomodoowanych słupków stalowych
- d) Uporządkować roślinność na terenie wokół budynku
- e) Wykonać konserwację stolarki okiennej
- f) Wykonać remont pomieszczeń

Przebieg techniczny budynku - ul. Dworcowa Radzikowskiego 56 w Krakowie

Strona 6 z 23

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

53

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja : I	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Gohuszka	Nr uprawnień: MAP0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.

11. WYKONAWCA KONTROLI:

Klanika Budowlana Sp. z o.o.
 ul. Sucha 2a, 30 -601 Kraków
 mgr inż. Jarosław Gohuszka
 Nr uprawnień: MAP0103/OWOK/14

12. WNIOSKI KOŃCOWE:

Przed przystąpieniem do kontroli zapoznano się z dokumentacją obiektu, a oględziny obiektu wykonane zostały w obecności administratora obiektu. Stwierdza się, że obiekt jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Ogólny stan budynku pod względem konstrukcyjno- budowlanym jest dobry. Kolejny przegląd budowlany roczny wyznacza się we wrześniu 2016 r.

Kraków, dn. 30.09.2015 r.

mgr inż. Jarosław Gohuszka
 Inżynier budowlany (II) i kierownik
 zespołu budowlanego bez wyłączenia
 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
 Nr uprawnień: MAP0103/OWOK/14

Podpis, pieczęć

13. ZAŁĄCZNIKI:

- mapa z rzewiem budynku
- rzuty kondygnacji
- dokumentacja fotograficzna
- uprawnienia budowlane wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Izby Inżynierów Budownictwa

Przebieg techniczny budynku - ul. Elżbety Radzikowskiego 56 w Krakowie

Strona 7 z 23

16.01.2017 r.

wydziału gospodarki mieszkaniowej, powiat w. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowczyca, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

54

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja : I	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Gohuzka	Nr uprawnień: MAR/0103/OWD/14	Data: 30.09.2015 r.

Radzikowskiego 56



Przebieg techniczny budynku – 10. Etazna Radzikowskiego 56 w Krakowie

Strona 8 z 13

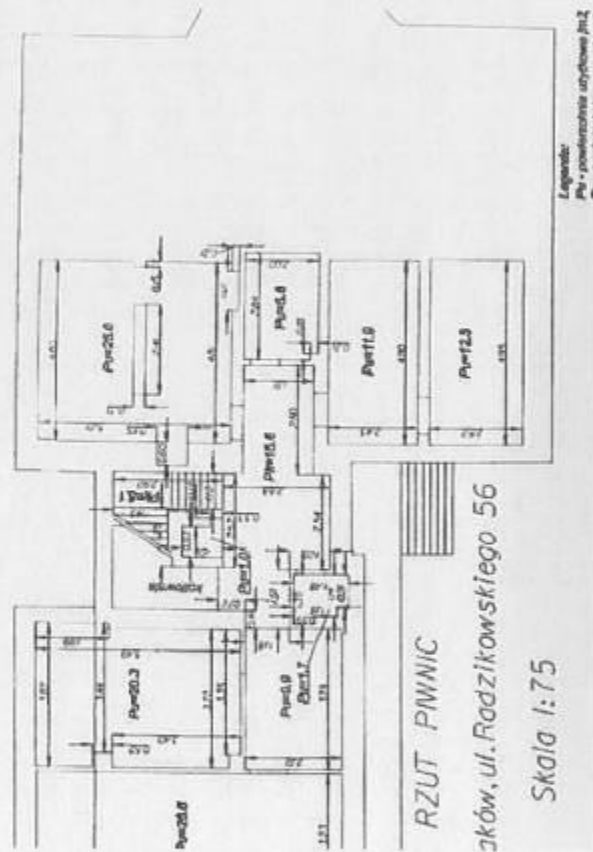
16.01.2017 r.

wyjątkowo: woj. małopolskie, powiat m. kraków, miejscowość kraków, dzielnica krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

55

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-903 Bytem ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER.56/KB/2015	Wersja : 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Golezka	Nr uprawnień: MAF/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Przebieg techniczny: budynek - ul. Elżbiety Radzikowskiego 56 w Krakowie

Strona 9 z 23

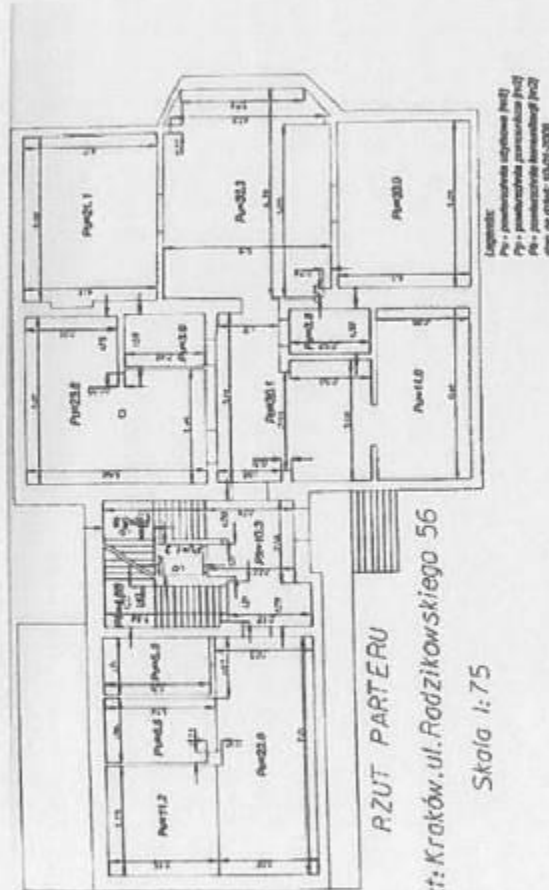
16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Królowicza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

56

Protokół z piąciolatej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56 KB/2015	Wersja : I	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Górszka	Nr uprawnień: MIAPI03-OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



PZUT PARTERU
 Obiekt: Kraków, ul. Radzikowskiego 56
 Skala 1:75

Przebieg techniczny budynku - ul. Elżbety Radzikowskiego 16 w Krakowie

Strona 10 z 13

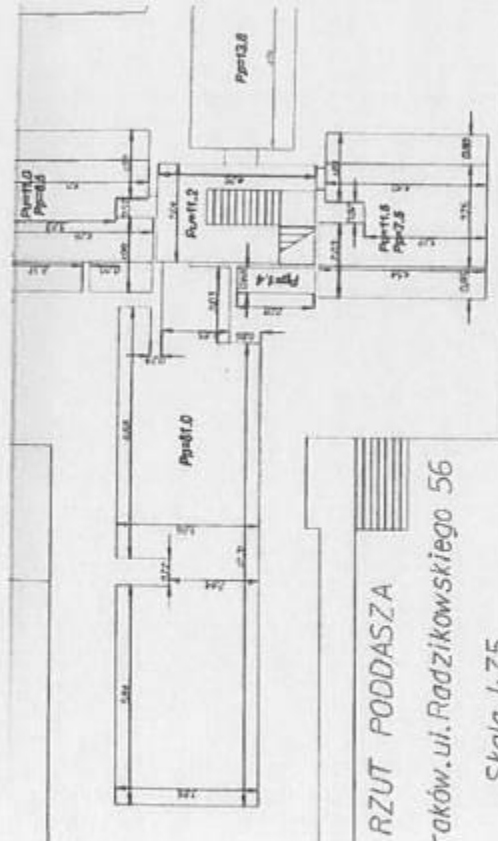
16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat m. kraków, miejscowość kraków, dzielnica mrowczyża,
obieg 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

58

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finance S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/K.B/2015	Wersja: 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Golański	Nr uprawnień: MAP0103-OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Przebieg architektury budowlanej - ul. Elżbiety Radzikowskiego 36 w Krakowie.

Strona 12 z 23

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

59

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja: 1	Wykonawca projektu: mgr inż. Jarosław Górska	Nr uprawnień: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Ul. Radzikowskiego 56



Widok elewacji od strony ul. Radzikowskiego



Widok elewacji od strony budynku przy
ul. Radzikowskiego 54



Widok elewacji od strony ul. Zygmuntowskiej



Widok elewacji od strony ul. Zygmuntowskiej



Widok wejścia do budynku:
(Wejście od strony ul. Zygmuntowskiej)

Przebieg techniczny budynku - ul. Elżbiety Radzikowskiej 56 w Krakowie

Strona 13 z 13

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

60

Przebieg z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu badawanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ERS6/KB/2015	Wersja: 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jurek Górska	Nr uprawnień: MAP01030WOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Widok elewacji od strony budynku przy ul. Radzikowskiego 54



Widok zadaszera nad częścią piwniczną od strony budynku przy ul. Radzikowskiego 54



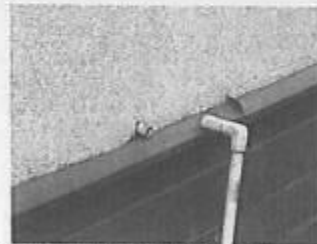
Widok elewacji od strony budynku przy ul. Radzikowskiego 54



Zaleca się konserwację rynien zadaszera nad częścią piwniczną od strony budynku przy ul. Radzikowskiego 54



Uszkodzona rura spustowa w okolicach wejścia do budynku



Rozszczelnienie odwodnienia od klimatyzacji.

Przebieg techniczne budynku – ul. Elżbiaty Radzikowskiego 56 w Krakowie.

Strona 14 z 13

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

61

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja : 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Goleczyka	Nr uprawnień: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Szalarka okna drewniana – zalecna konserwacja



Korekta skrzynki - elewacji od strony
ul. Zygmuntowskiej



Korekta instalacji doprowadzającej gaz



Zaleca się uporządkowanie roślinności na parkingu
przez budynkiem od strony ul. Zygmuntowskiej



Zapadnięcie opaski betonowej



Wiłek cokołu

Przebieg techniczny budynku – ul. Elżbiety Radzikowskiego 56 w Krakowie

Strona 11 z 23

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obryb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

62

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja: 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Gokiszka	Nr uprawnień: MAP0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Zaleca się uporządkowanie opaski chodnikowej od strony budynku przy ul. Radzikowskiego 54



Węjście do budynku



Zajście do piwnicy



Wyjście z piwnicy



Zawilgoceń w pomieszczeniu piwnicy od strony sąsiadującego budynku przy ul. Zygmuntowskiej



Zawilgoceń w pomieszczeniu piwnicy od strony sąsiadującego budynku przy ul. Zygmuntowskiej

Przebieg techniczny budynku – ul. Eleonora Radzikowskiego 56 w Krakowie.

Strona 16 z 23

16.01.2017 r.

województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

63

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/K.B/2015	Wersja: I	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Golaszka	Nr uprawnień: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Pomieszczenia piwnic - widoczne zawilgocenia



Pomieszczenia piwnic - widoczne zawilgocenia



Pomieszczenia piwnic - widoczne zawilgocenia



Pomieszczenia piwnic - widoczne zawilgocenia



Pomieszczenia czystej serverowni



Uszkodzona wentylacja w pomieszczeniu piwnicy

Przebieg archiwalny budynku - ul. Elżbiły Radzikowskiej 56 w Krakowie.

Strona 17 z 23

18.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

64

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Dytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ERS6/KB/2015	Wersja: 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Gólczyński	Nr uprawnień: NAP/0103/00WOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Pomieszczenie biurowe na parterze



Pomieszczenie biurowe na parterze



Łazienka na parterze



Druga łazienka na parterze



Pomieszczenie kuchenne na parterze



Pomieszczenie biurowe na parterze

Przebieg techniczny budowy - ul. Elekta Radzikowskiego 56 w Krakowie.

Strona 18 z 23

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obryb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

65

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworkowa 12	
Nr dokumentu: ER.56/KB/2015	Wersja : 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Golańska	Nr sprawy/etapu: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Pomieszczenie biurowe na parterze



Pomieszczenie biurowe na parterze



Pomieszczenie biurowe na parterze



Pomieszczenie biurowe na parterze



Klatka schodowa - wejście na I piętro



Pomieszczenie biurowe na I piętrze

Przebieg techniczny budowy - ul. Elżbiaty Radziwiłłowskiej 56 w Krakowie

Strona 19 z 23

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

66

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja: 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Gólszka	Nr uprawnień: MAP.0103.OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Pomieszczenie biurowe na I piętrze



Pomieszczenie biurowe na I piętrze



Pomieszczenie biurowe na I piętrze



Pomieszczenie biurowe na I piętrze



Łazienka na I piętrze



Druga łazienka na I piętrze

Przebieg techniczny budynku - ul. Elżbiły Radzikowskiej 56 w Krakowie

Strona 10 z 13

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obręb 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

67

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER.56/KB/2015	Wersja: 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Goluśka	Nr uprawnień: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.05.2015 r.



Schody na poddasze z poziomu I piętra



Pomieszczenie biurowe na poddaszu



Pomieszczenie biurowe na poddaszu



Widok pokrycia dachowego



Widok pokrycia dachowego



Widok pokrycia dachowego

Przebieg techniczny budynku – ul. Edgara Radzikowskiego 56 w Krakowie

Strona 21 z 23

16.01.2017 r.

Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza,
obwód 41, ul. Radzikowskiego 56, działka nr ew. 576/5

H & B

68

Protokół z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu badawczego.			INWESTOR: Jatex Finanse S.A. 41-902 Bytom ul. Dworcowa 12	
Nr dokumentu: ER56/KB/2015	Wersja : 1	Wykonawca przeglądu: mgr inż. Jarosław Golezka	Nr sprawozdania: MAP/0103/OWOK/14	Data: 30.09.2015 r.



Widok pokrycia dachowego



Widok pokrycia dachowego



Widok kominna



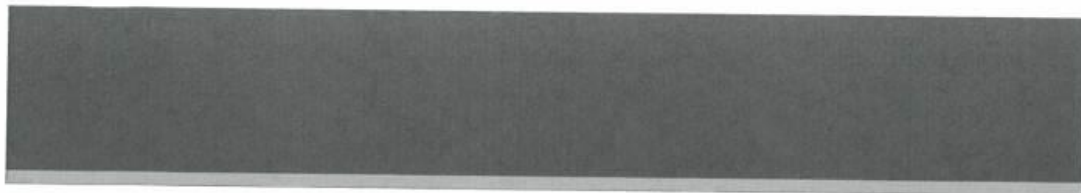
Siedziśca gołębi w otworach wentylacyjnych kominów.

Przebieg technicznej budynki - ul. Elżbety Radzikowskiego 56 w Krakowie.

Strona 11 z 13

16.01.2017 r.

4) Warunki Emisji



**WARUNKI EMISJI
OBLIGACJI SERII A
JATEX FINANSE S.A.**

Oferujący:

INC | Dom
Maklerski

2017





Jatex Finanse S.A.

SPIS TREŚCI

1. DEFINICJE	3
2. INFORMACJE O OBLIGACJACH	7
3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA.....	10
4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI	12
5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI.....	13
6. CEL EMISJI	13
7. PRZEDTERMINOWY WYKUP	13
8. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	16
9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST	16
10. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE	16
11. ZAWIADOMIENIA	17
12. PRZEDAWNIENIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI.....	17
13. OPODATKOWANIE	17
14. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI.....	18
15. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA.....	18
16. POZOSTAŁE INFORMACJE	18



Jatex Finanse S.A.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH ZABEZPIECZONYCH SERII a SPÓŁKI JATEX FINANSE S.A.

1. DEFINICJE

W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

ASO Catalyst, ASO	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub Bond Spot
Banki Referencyjne	oznacza Banki Zachodnie WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni
BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-609 Warszawa, Al. Armii Ludowej 26, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931
Dematerializacja w KDPW	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie
Depozytariusz	oznacza Dom Maklerski BOŚ S.A. pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji na podstawie umowy zawartej z Emitentem oraz wewnętrznych regulacji dom maklerski, zaś w przypadku Dematerializacji w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje
Dzień Emisji	oznacza dzień wskazany w pkt. 2.8 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane po raz pierwszy w Ewidencji i będący dniem powstania praw z Obligacji
Dzień Przydziału	oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału jest tożsamy z Dniem Emisji
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Ustalenia Praw	Oznacza dla Obligacji zapisanych w Ewidencji dzień ustalenia liczby oraz własności Obligacji w celu zidentyfikowania Obligatariuszy Obligacji zapisanych w Ewidencji, przy czym czas ustalenia będzie przypadać o godzinie 16:30 w drugim Dniu Roboczym przed danym dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, a po rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oznacza szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, lub odpowiedni inny dzień, który zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW będzie uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu



Jatex Finanse S.A.

ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (A) Złożenia przez Obligatariusza zgodnie z Warunkami Emisji żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu
- (B) Otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta
- (C) Połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.

Dzień Przedterminowego Wykupu	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.3 Warunków Emisji
Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.2 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy, a po Dematerializacji w KDPW, dzień w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji
Dzień Sesyjny	oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW
Emitent	oznacza spółkę pod firmą JATEX FINANSE S.A. z siedzibą w Bytomiu, pod adresem ul. Dworcowa 12, 41-902 Bytom, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS 0000408616
Ewidencja	oznacza, odpowiednio, elektroniczny system rejestracji praw z Obligacji stanowiący ewidencję Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Depozytariusza, a po Dematerializacji w KDPW oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu na Obligacje
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498






Jatex Finanse S.A.

Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312

Grupa Kapitałowa	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz podmioty, w których pośrednio lub bezpośrednio Emitent posiada 50% kapitału zakładowego
Inwestor	oznacza podmiot zainteresowany nabyciem lub nabywający Obligacje
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji
Kwota Wykupu	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej wypłacaną z pośrednictwem Depozytariusza w Dniu Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji
DM INC	oznacza spółkę pod firmą Dom Maklerski INC S.A. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Krasieńskiego 16 wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000371004
Memorandum Informacyjne	Oznacza dokument sporządzony w związku z ofertą publiczną Obligacji na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jaki powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r poz. 988)
Marża	oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt. 3.1 Warunków Emisji
Obligacje	oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt. 2.1. Warunków Emisji
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku ich Dematerializacji w KDPW – posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w



Jatex Finanse S.A.

	zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego
Oferta	oznacza ofertę nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 33 pkt. 1) Ustawy o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1382, ze zm.) i w sposób wskazany w art. 7 ust 9 tej ustawy
Okres odsetkowy	oznacza okres trwający od dnia następującego po Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres trwający od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tej daty) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie)
Przedterminowy Wykup	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 7 Warunków Emisji
Przeważający Przedmiot Działalności	oznacza osiągnięcie, co najmniej 50% przychodów z działalności Emitenta polegającej na budowie, wynajmu i sprzedaży hal logistycznych, magazynowych i biurowych oraz podobnych
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje
Rachunek zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji
Statut	oznacza statut Emitenta
Strona internetowa Emitenta	oznacza stronę internetową pod adresem www.jatex.com.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
Stopa Bazowa	oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1. Warunków Emisji
Termin Subskrypcji	Oznacza termin na skuteczne złożenie Oferującemu przez Inwestora na Formularzu Zapisu oświadczenia o zapisie na obligacje
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238)
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.)
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do

6



Jatex Finanse S.A.

	zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1382, ze zm.)
Wartość Nominalna	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji
Warunki Emisji	oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach
Zarząd	oznacza zarząd Emitenta
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach
Zadłużenie Finansowe	wszelkie zobowiązania do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu: <ol style="list-style-type: none"> i. Pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt), ii. Kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów, iii. Wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna, iv. Zobowiązań leasingowych, v. Akcji podlegających umorzeniu, vi. Zobowiązań z tytułu regresu w związku z gwarancją, ubezpieczeniem, zwolnieniem z odpowiedzialności, akredytywy typu standby, akredytywą dokumentową lub innym tego typu instrumentem, przy czym ograniczenia wskazane powyżej nie dotyczą zadłużenia zaciąganego w celu refinansowania zobowiązań wynikających z Obligacji.
Zł	oznacza walutę złoty polski (PLN)

O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w Punkcie 1 w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże Punkcie 1 znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.

Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.

Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.

Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH



Jatex Finanse S.A.

2.1 Instrument Finansowy:

Obligacje serii A na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.

Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji i przysługują Obligatariuszowi.

Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach. Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcę i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

Po Dniu Emisji Emitent może podjąć decyzję o wprowadzeniu obligacji do obrotu na ASO Catalyst. W takim przypadku podejmie starania w celu Dematerializacji Obligacji w KDPW.

2.2 Wskazanie podmiotu prowadzącego Ewidencję:

Podmiotem prowadzącym ewidencję będzie Dom Maklerski BOŚ S.A.

Po Dniu Emisji Emitent może podjąć decyzję o wprowadzeniu obligacji do obrotu na ASO Catalyst. W takim przypadku podejmie starania w celu Dematerializacji Obligacji w KDPW.

2.3 Waluta Obligacji:

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.4 Wartość nominalna jednej Obligacji:

1.000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

2.5 Cena emisyjna Obligacji:

1.000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.6 Wielkość emisji:

Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia do 2.500 (słownie: dwa tysiące pięćset) sztuk Obligacji.





Jatex Finanse S.A.

Maksymalna wartość Obligacji proponowana do nabycia
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi do 2 500 000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy 00/100) złotych.

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem:

1 (słownie: jedna) Obligacja.

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale w sprawie Przydziału Obligacji.

2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji:

Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz:

- a. W trybie wskazanym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach;
- b. Na podstawie Uchwały nr 2 Walnego Zgromadzenia Jatex Finanse S.A. z dnia 20.03.2017 r. w sprawie emisji obligacji serii A oraz uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 20.03.2017 r. w sprawie szczegółowych warunków emisji obligacji serii A.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do ASO, odpowiednie regulacje KDPW i ASO.

2.8 Subskrypcja; Dzień Przydziału Obligacji i Dzień Emisji Obligacji:

Subskrypcja Obligacji trwała będzie w dniach 22 marca 2017 do 29 marca 2017 r. (Termin Subskrypcji).

Wpłaty na Obligacje muszą być dokonane do dnia 29 marca 2017 r. na rachunek Oferującego wskazany w Formularzu Zapisu lub Memorandum Informacyjnym. Za wpłatę uważa się uznanie rachunku bankowego Oferującego.

Dniem Przydziału jest dzień 30 marca 2017 r.

Dniem Emisji jest dzień 30 marca 2017 r.

Dzień Przydziału Obligacji jest tożsamy z Dniem Emisji Obligacji.

Emitent zastrzega sobie prawo do wydłużenia Terminu Subskrypcji oraz zmiany Dnia Przydziału z zastrzeżeniem, że nowy termin zakończenia subskrypcji oraz nowy Dzień Przydziału zostanie podany do wiadomości na stronie internetowej www.jatex.com.pl nie później niż w dniu upływu terminu subskrypcji wskazanego powyżej.

Zmiana Terminu Subskrypcji oraz Dnia Przydziału nie powoduje zmiany w terminach naliczania odsetek i terminu wykupu.

Emitent zastrzega, że zmiana Terminu Subskrypcji oraz odpowiednio Dnia Przydziału może nastąpić o maksymalnie 7 dni.

2.9 Próg Emisji:



9



Jatex Finance S.A.

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na 1 000 000 (słownie: jeden milion) złotych wartości nominalnej subskrybowanych obligacji, to jest aby emisja doszła do skutku skutecznie objętych i opłaconych powinno zostać nie mniej niż 1 000 (słownie: tysiąc) sztuk Obligacji.

2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu:

Okres do wykupu Obligacji wynosi 24 miesiące tj. 2 lata

Dniem Wykupu jest dzień 30 marca 2019 r.

Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje w Dniu Ustalenia Praw.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

3.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania:

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

Stopą Bazową jest stawka WIBOR3M podana przez agencję Thomson Reuters lub każdy oficjalny następcą tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez żadnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

Marża wynosi 6 p.p. (sześć punktów procentowych).

3.2 Data rozpoczęcia i zakończenia oprocentowania:





Jatex Finanse S.A.

Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

3.3 Termin wypłaty oprocentowania:

Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

3.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania:

Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem Depozytariusza poprzez przelewy środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza.

W przypadku Dematerializacji w KDPW wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji lub Konta Sponsora Emisji.

Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koncie Dnia Ustalenia Praw.

3.5 Wysokość Kwoty Odsetek:

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

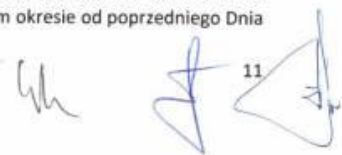
„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci Kwoty Odsetek będzie liczba Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi, zapisana z upływem Dnia Ustalenia Praw w Ewidencji lub – w przypadku Dematerializacji w KDPW – na Rachunku Obligacji lub Koncie Sponsora Emisji.

W przypadku, Przedterminowego Wykupu, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia





Jatex Finanse S.A.

Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

3.6 Dni Płatności Odsetek:

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu 30 marca 2017 r. (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Okresy Odsetkowe rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w poniższej tabeli.

L.p.	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego Dzień Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem)
I	2017-03-30	2017-06-30
II	2017-06-30	2017-09-30
III	2017-09-30	2017-12-30
IV	2017-12-30	2018-03-30
V	2018-03-30	2018-06-30
VI	2018-06-30	2018-09-30
VII	2018-09-30	2018-12-30
VIII	2018-12-30	2019-03-30

Jeżeli Dzień Płatności wypada w dniu nie będącym dniem roboczym, odsetki wypłacane będą w następnym dniu roboczym przypadającym po Dniu Płatności.

W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

- Świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- Świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- Świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w punkcie 7.3 Warunków Emisji.

W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwac będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.



12





Jatex Finanse S.A.

Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

Obligacje emitowane są jako zabezpieczone.

Emitent, w terminie nie dłuższym niż 30 dni roboczych od Daty Emisji, zobowiązuje się zabezpieczyć Obligacje poprzez:

1/ oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty stanowiącej nie mniej niż 150% wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji

W celu zabezpieczenia obligacji, Emitent podda się egzekucji w trybie art. 777 Ustawy kodeks postępowania cywilnego do kwoty równej 150% wartości nominalnej z tytułu wszystkich emitowanych Obligacji powiększonej o odsetki od wszystkich emitowanych Obligacji. Oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, w terminie do 30 dni od dnia przydziału obligacji.

Emitent zawrze w terminie do 30 dni od Dnia Emisji umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z kancelarią prawną Orłowski Matwijcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

2/ hipoteka na nieruchomości gruntowej położoną w Krakowie przy ul. Radzikowskiego 56 dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o nr KR1P/00271441/8. Hipoteka ustanowiona będzie na pierwszym miejscu, do łącznej kwoty 2.500.000 zł.

Wartość nieruchomości, wedle operatu szacunkowego z dnia 16 stycznia 2017 r. wynosi 2.584.964 zł. Operat stanowi załącznik do niniejszych Warunków.

Stosownie do art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach, Emitent zawrze w terminie do 30 dni od Dnia Emisji umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki z kancelarią prawną Orłowski Matwijcio Kancelaria Radców Prawnych Spółka Partnerska w Poznaniu.

Obligacje będą wydawane, w tym zapisywane w ewidencji, przed ustanowieniem zabezpieczeń.

6. CEL EMISJI

Celem emisji jest nabycie pakietów wierzytelności korporacyjnych.

7. PRZEDTERMINOWY WYKUP

7.1 Natychmiastowy wykup 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 termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.





Jatex Finanse S.A.

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

7.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

W przypadku wystąpienia któregokolwiek z poniżej wskazanych Przypadków Naruszenia, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi żądanie Przedterminowego Wykupu, co będzie skutkowało powstaniem po stronie Emitenta zobowiązania do wykupu Obligacji wskazanych w takim żądaniu, najpóźniej w trzecim Dniu Roboczym po dniu, w którym Emitent otrzyma takie Żądanie.

Wskazuje się, że Przypadek Naruszenia zachodzi, jeżeli:

- a) wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę,
- b) Emitent dokona skupu akcji własnych lub wypłaty dywidendy,
- c) Emitent zmieni formę prawną prowadzenia działalności, tj. przestanie być spółką akcyjną,
- d) Emitent zmieni Przeważający Przedmiot Działalności,
- e) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe stanie się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności w łącznej kwocie przekraczającej 33% kapitałów własnych Emitenta wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta,
- f) Emitent:
 - (i) ogłosił pisemnie, że stał się niezdolny do spłaty swojego zadłużenia w terminach zapadalności; lub
 - (ii) ogłosił pisemnie zawieszenie spłaty swojego zadłużenia lub taki zamiar; lub
 - (iii) wszczął postępowanie naprawcze lub złożył wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego, zgodnie z Prawem Upadłościowym (obejmuje to również złożenie wniosku przez osoby wskazane w art. 20 ust 2 Prawa upadłościowego);
- g) z powodu trudności finansowych lub płynnościowych zagrażających wypłacalności Emitenta będzie prowadzić on negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swoich

14 



Jatex Finanse S.A.

- wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna kwota przekracza 33% kapitałów własnych wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta,
- h) wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
 - i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 33% kapitałów własnych wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta;
 - j) zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiegokolwiek zgody, zezwolenia, decyzje administracyjne lub inne licencje wymagane przez prawo, co powodowałoby uniemożliwienie Emitentowi prowadzenia przez niego działalności gospodarczej i wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji;
 - k) dokonano zajęcia w toku postępowania egzekucyjnego lub udzielono zabezpieczenia w toku postępowania zabezpieczającego, cywilnego lub administracyjnego, skutkujących zajęciem lub obciążeniem składnika majątku Emitenta o wartości przekraczającej, łącznie z wszelkimi kosztami sądowymi oraz egzekucyjnymi, 33% aktywów Emitenta wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta, o ile w terminie 30 dni od daty poinformowania Emitenta nie dojdzie do uchylenia, upadku lub zniesienia takiego zajęcia lub zabezpieczenia, chyba że Emitent należycie zakwestionował taki proces w dobrej wierze;
 - l) wszczęto egzekucję w stosunku do majątku Emitenta o wartości przekraczającej, łącznie z wszelkimi kosztami sądowymi oraz egzekucyjnymi, 33% aktywów Emitenta wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Emitenta, o ile w terminie 30 dni od daty poinformowania Emitenta o wszczęciu egzekucji nie dojdzie do jej uchylenia lub wstrzymania lub Emitent nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji;
 - m) Emitent nie ustanowi, w terminie 30 dni roboczych od Daty Emisji, zabezpieczeń o których mowa w pkt 5, przy czym w przypadku hipoteki istotną będzie data złożenia stosownego wniosku o wpis hipoteki do sądu.

Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, na wystąpienie którego wszyscy Obligatariusze wyrazili zgodę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

7.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta:

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, z opłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) w wysokości 0,5% (50/100 p.o.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji.

Opcja przedterminowego Wykupu może być zrealizowana przez Emitenta w I, II, III, IV, V, VI, VII oraz VIII terminie płatności odsetek od Obligacji.

W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądania Emitenta Emitent zawiadomi Obligatariuszy o przedterminowym wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi oraz dzień przedterminowego wykupu.

Dzień wcześniejszego wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek.

Emitent dokona zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki przedterminowy wykup.

W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

h
15



Jatex Finanse S.A.

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądania Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 7.3 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 7.3, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden – począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 7.3, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

8. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

Emitent nie przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.

9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, po Dniu Ustalenia Praw bezpośrednio poprzedzającym Dzień Wykupu, Obligacje nie mogą być przenoszone.
- Emitent nie wyklucza ubiegania się o wprowadzenie Obligacji na ASO Catalyst.
- W przypadku podjęcia decyzji o wprowadzeniu obligacji do obrotu na ASO Catalyst, po Dniu Emisji Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w KDPW. Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji takiej serii do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW i BondSpot.

10. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

Emitent będzie w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu udostępniał Obligatariuszom roczne jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego na ASO, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej kancelarii notarialnej:


16



Jatex Finanse S.A.

Kancelaria Notarialna
Mgr Jarosław Pietryga
Ul. Gliwicka 21/2
41-902 Bytom
Tel. 32 787 03 29

11. ZAWIADOMIENIA

Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane przez Emitenta za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Zapisu lub innym dokumencie.

1. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
 - a. Podpisane w imieniu odpowiednio inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio inwestora lub Obligatariusza,
 - b. Przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
 - c. Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
 - d. Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

12. PRZEDAWNIEŃ ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

13. OPODATKOWANIE

Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.





Jatex Finanse S.A.

Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

- Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek.
- Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%.
- Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadającymi status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek.
- Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej.
- Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

14. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych do dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji, zmianą danych teleadresowych lub zmianą podmiotu pełniącego funkcję Depozytariusza.

Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu prowadzącego Ewidencję lub Administratora Zabezpieczenia i Administratora Hipoteki.

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

Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

15. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i terminu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

16. POZOSTAŁE INFORMACJE

- 16.1. Opis perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji



18





Jatex Finanse S.A.

Ze względu na planowany rozwój działalności, Emitent będzie potrzebował finansowania, co oznaczać może systematyczne zwiększanie zadłużenia.

16.2. Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych.

Wartość zobowiązań finansowych netto Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 1 895 tys. zł. Zobowiązania przeterminowane nie wystąpiły.

V-CE PRZESZKAZA
mgr Maciej Stachowicz

V-CE PRZESZKAZA
mgr Wojciech J. Korcz MBA

PREZES ZARZĄDU
dr Krzysztof J. Korcz

5) Członkowie Konsorcjum Dystrybucyjnego

6) Formularz Zapisu
a. Wzór formularza zapisu – osoby fizyczne

**FORMULARZ ZAPISU
NA OBLIGACJE SERII A EMITOWANE PRZEZ
JATEX FINANSE S.A. Z SIEDZIBĄ W BYTOMIU**

Niniejszy dokument stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela serii A spółki Jatex Finanse S.A. z siedzibą w Bytomiu („Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej („Obligacje”). Obligacje emitowane są na mocy Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 20 marca 2017 r. oraz Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 20 marca 2017 r.

Obligacje przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum informacyjnym Obligacji oraz niniejszym formularzu zapisu w związku z ofertą prowadzoną przez Dom Maklerski INC S.A. z siedzibą w Poznaniu („Oferujący”).

Wszelkie definicje pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym formularzu zapisu mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym.

TABELA DANYCH

Dane osobowe	
A. Imię:	
B. Nazwisko:	
C. Seria, numer, data wydania dowodu osobistego / paszportu:	
D. Status dewizowy:	rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/>
E. Numer PESEL (jeśli dotyczy):	
F. Adres poczty elektronicznej:	
G. Numer telefonu:	
Adres zamieszkania	
H. Ulica / nr domu / nr lokalu:	
I. Kod pocztowy:	
J. Miejscowość:	

K. Adres do korespondencji (jeśli inny niż powyżej):	
Dane dotyczące zakupu	
L. Cena zakupu jednej Obligacji:	
M. Liczba Obligacji objętych zapisem:	
N. Całkowita wartość zapisu:	
O. Forma wpłaty na Obligacje:	
P. Numer rachunku papierów wartościowych:	
Q. Nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych:	
R. Numer rachunku bankowego:	

Uwaga:

Formularz zapisu bez wpisanego pełnego numeru rachunku i nazwy domu maklerskiego w części „Dane dotyczące zapisu” jest nieważny.

Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu ponosi Inwestor.

Oświadczenia osoby składającej zapis:

- a. Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję treść opublikowanego Memorandum Informacyjnego i jego załączników, w szczególności Warunków Emisji Obligacji serii A spółki Jatex Finanse S.A. oraz Statutu spółki Jatex Finanse S.A.;
- b. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż warunkiem nabycia Obligacji jest otrzymanie przez Oferującego lub Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego prawidłowo wypełnionego przez Inwestora formularza zapisu oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych
- c. Zobowiązuję się opłacić Obligacje zgodnie z terminami wskazanymi w Memorandum Informacyjnym w kwocie wynikającej z Tabeli Danych i akceptuję, że jeżeli nie wykonam lub wykonam w sposób nienależyty powyższe zobowiązania Obligacje nie zostaną mi przydzielone;
- d. Wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Ofercie Publicznej niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym;
- e. Zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania domu maklerskiego, w którym dokonałem zapisu na Obligacje o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego w/w rachunek;

- f. Wyrażam zgodę i wnoszę o przekazywanie za pośrednictwem strony www.jatex.com.pl lub pocztą elektroniczną informacji związanych z emisją Obligacji;
- g. Oświadczam, że jestem świadomy, że Emitent jest jedynym podmiotem zobowiązanym do spełnienia świadczeń z Obligacji;
- h. Oświadczam, iż jestem właścicielem rachunku papierów wartościowych wpisanego w formularzu zapisu;
- i. Oświadczam, że jestem świadomy, że inwestycje w Obligacje wiążą się z ryzykiem inwestycyjnym oraz, że może być ono nieadekwatne w odniesieniu do mojej wiedzy i świadomości;
- j. Oświadczam, że nabywając Obligacje podejmuję własne, niezależne decyzje, w oparciu o własne rozeznanie lub porady własnych doradców, w tym co do tego, czy transakcja jest dla mnie odpowiednia oraz nie kieruje się żadnymi informacjami przekazanymi mi (ustnie, pisemnie lub w jakiegokolwiek innej formie) przez Oferującego, Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego lub Emitenta w procesie oferowania Obligacji, co oznacza, że informacji będących wyjaśnieniami dotyczącymi treści Memorandum Informacyjnego nie uważam za porady inwestycyjne lub rekomendacje ich nabycia;
- k. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż ani Oferujący ani Emitent nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za skutki podatkowe związane z nabyciem Obligacji, w związku z czym podejmując decyzję inwestycyjną w zakresie inwestycji w Obligacje we własnym zakresie oceniłem ryzyko prawne i podatkowe związane z nabyciem tych Obligacji i akceptuję je;
- l. Oświadczam, że znana jest mi sytuacja finansowa Emitenta, akceptuję w pełni ryzyko finansowe związane z nabyciem Obligacji Emitenta. Oświadczam także, że przyjmuję do wiadomości, że ani Oferujący ani Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego nie jest zobowiązany do prowadzenia jakichkolwiek działań mających na celu ocenę ryzyka finansowego Emitenta;
- m. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty publicznej, na umieszczenie moich danych osobowych w bazie danych Oferującego oraz oświadczam, że dane w zapisie zostały podane dobrowolnie. Przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo wglądu do moich danych osobowych oraz ich poprawiania. Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 poz. 922) potwierdzam otrzymanie informacji, że administratorem danych jest Dom Maklerski INC S.A. oraz zgadzam się na otrzymywanie informacji handlowych pochodzących od Oferującego za pomocą środków komunikacji elektronicznej i m. in. w tym celu udostępniam swój adres poczty elektronicznej;
- n. Wyrażam zgodę na przekazywanie moich danych osobowych objętych tajemnicą zawodową w zakresie informacji związanych z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje przez Oferującego Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty i prowadzenia rejestru nabywców Obligacji oraz realizowania z nich świadczeń i upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji;
- o. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, wyrażam zgodę na przekazanie moich danych osobowych w zakresie informacji z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje agentowi lub sponsorowi emisji;
- p. Wyrażam zgodę na przekazywanie przez Oferującego oraz Emitenta danych zamieszczonych w niniejszym formularzu, w tym danych osobowych, podmiotowi mającemu prowadzić ewidencję Obligacji;
- q. Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji;
- r. Oświadczam, że złożenie niniejszego zapisu oraz nabycie Obligacji nie jest sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, prawomocnymi i wykonalnymi decyzjami administracyjnymi lub

orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej mnie dotyczących;

- s. Oświadczam, iż wszelkie środki, które zamierzam zainwestować w opłacenie zapisu na Obligacje pochodzą z legalnych źródeł;
- t. Oświadczam, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za podanie fałszywych informacji w niniejszym formularzu;
- u. Oświadczam, iż jestem/ nie jestem osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne*.

Miejscowość, data i podpis Inwestora

* Zgodnie z art. 2 pkt 1f) ustawy z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. 2014.455 („Ustawa”) przez osoby zajmujące eksponowane stanowisko polityczne rozumie się osoby fizyczne:

- a) szefów państw, szefów rządów, ministrów, wiceministrów lub zastępców ministrów, członków parlamentu, sędziów sądów najwyższych, trybunałów konstytucyjnych oraz innych organów sądowych, których orzeczenia nie podlegają zaskarżeniu, z wyjątkiem trybunałów nadzwyczajnych, członków trybunałów obrachunkowych, członków zarządów banków centralnych, ambasadorów, *chargés d'affaires* oraz wyższych oficerów sił zbrojnych, członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw państwowych - którzy sprawują lub sprawowali te funkcje publiczne w okresie roku od dnia zaprzestania spełniania przesłanek określonych w tych przepisach,
- b) małżonków osób, o których mowa w lit. a, lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu, rodziców i dzieci osób, o których mowa w lit. a, małżonków tych rodziców i dzieci lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu,
- c) które pozostają lub pozostawały z osobami, o których mowa w lit. a, w ścisłej współpracy zawodowej lub gospodarczej lub są współwłaścicielami podmiotów prawa, a także jedynymi uprawnionymi do majątku podmiotów prawa, jeżeli zostały one założone na rzecz tych osób - mające miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

b. Wzór formularza zapisu – osoby prawne

**FORMULARZ ZAPISU
NA OBLIGACJE SERII A EMITOWANE PRZEZ
JATEX FINANSE S.A. Z SIEDZIBĄ W BYTOMIU**

Niniejszy dokument stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela serii A spółki Jatex Finanse S.A. z siedzibą w Bytomiu („Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej („Obligacje”). Obligacje emitowane są na mocy Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 20 marca 2017 r. oraz Uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 20 marca 2017 r..

Obligacje przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum informacyjnym Obligacji oraz niniejszym formularzu zapisu w związku z ofertą prowadzoną przez Dom Maklerski INC S.A. z siedzibą w Poznaniu („Oferujący”).

Wszelkie definicje pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym formularzu zapisu mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym.

TABELA DANYCH

Dane Inwestora		
A. Nazwa:		
B. KRS/RFI/Regon/inny nr rejestrowy:		
C. Adres siedziby:		
D. Adres do korespondencji:		
E. Numer telefonu kontaktowego:		
F. Adres poczty elektronicznej:		
Dane osób działających w imieniu Inwestora		
G. Imię:		
H. Nazwisko:		
I. Stanowisko:		
J. Numer PESEL:		

Dane dotyczące zapisu	
K. Cena zakupu jednej Obligacji:	
L. Liczba Obligacji objętych zapisem:	
M. Całkowita wartość zapisu:	
N. Forma wpłaty na Obligacje:	
O. Numer rachunku papierów wartościowych:	
P. Nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych:	
Q. Numer rachunku bankowego:	

Uwaga:

Formularz zapisu bez wpisanego pełnego numeru rachunku i nazwy domu maklerskiego w części „Dane dotyczące zapisu” jest nieważny.

Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia formularza zapisu ponosi Inwestor.

Oświadczenia osoby składającej zapis:

- a. Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję treść opublikowanego Memorandum Informacyjnego i jego załączników, w szczególności Warunków Emisji Obligacji serii A spółki Jatex Finanse S.A. oraz Statutu spółki Jatex Finanse S.A.;
- b. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż warunkiem nabycia Obligacji jest otrzymanie przez Oferującego lub Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego prawidłowo wypełnionego przez Inwestora formularza zapisu oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych;
- c. Zobowiązuję się opłacić Obligacje zgodnie z terminami wskazanymi w Memorandum Informacyjnym w kwocie wynikającej z Tabeli Danych i akceptuję, że jeżeli nie wykonam lub wykonam w sposób nienależyty powyższe zobowiązania Obligacje nie zostaną mi przydzielone;
- d. Wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Ofercie Publicznej niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym;
- e. Zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania domu maklerskiego, w którym dokonałem zapisu na Obligacje o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego w/w rachunek;
- f. Wyrażam zgodę i wnoszę o przekazywanie za pośrednictwem strony www.jatex.com.pl lub pocztą elektroniczną informacji związanych z emisją Obligacji;

- g. Oświadczam, że jestem świadomy, że Emitent jest jedynym podmiotem zobowiązanym do spełnienia świadczeń z Obligacji;
- h. Oświadczam, iż jestem właścicielem rachunku papierów wartościowych wpisanego w formularzu zapisu;
- i. Oświadczam, że jestem świadomy, że inwestycje w Obligacje wiążą się z ryzykiem inwestycyjnym oraz, że może być ono nieadekwatne w odniesieniu do mojej wiedzy i świadomości;
- j. Oświadczam, że nabywając Obligacje podejmuję własne, niezależne decyzje, w oparciu o własne rozeznanie lub porady własnych doradców, w tym co do tego, czy transakcja jest dla mnie odpowiednia oraz nie kieruje się żadnymi informacjami przekazanymi mi (ustnie, pisemnie lub w jakiegokolwiek innej formie) przez Oferującego, Członka Konsorcjum Dystrybucyjnego lub Emitenta w procesie oferowania Obligacji, co oznacza, że informacji będących wyjaśnieniami dotyczącymi treści Memorandum Informacyjnego nie uważam za porady inwestycyjne lub rekomendacje ich nabycia;
- k. Oświadczam, że jestem świadomy i akceptuję fakt, iż ani Oferujący ani Emitent nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za skutki podatkowe związane z nabyciem Obligacji, w związku z czym podejmując decyzję inwestycyjną w zakresie inwestycji w Obligacje we własnym zakresie oceniłem ryzyko prawne i podatkowe związane z nabyciem tych Obligacji i akceptuję je;
- l. Oświadczam, że znana jest mi sytuacja finansowa Emitenta, akceptuję w pełni ryzyko finansowe związane z nabyciem Obligacji Emitenta. Oświadczam także, że przyjmuje do wiadomości, że ani Oferujący ani Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego nie jest zobowiązany do prowadzenia jakichkolwiek działań mających na celu ocenę ryzyka finansowego Emitenta;
- m. Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty publicznej, na umieszczenie moich danych osobowych w bazie danych Oferującego oraz oświadczam, że dane w zapisie zostały podane dobrowolnie. Przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo wglądu do moich danych osobowych oraz ich poprawiania. Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 poz. 922) potwierdzam otrzymanie informacji, że administratorem danych jest Dom Maklerski INC S.A. oraz zgadzam się na otrzymywanie informacji handlowych pochodzących od Oferującego za pomocą środków komunikacji elektronicznej i m. in. w tym celu udostępniam swój adres poczty elektronicznej;
- n. Wyrażam zgodę na przekazywanie moich danych osobowych objętych tajemnicą zawodową w zakresie informacji związanych z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje przez Oferującego Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty i prowadzenia rejestru nabywców Obligacji oraz realizowania z nich świadczeń i upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji;
- o. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst, wyrażam zgodę na przekazanie moich danych osobowych w zakresie informacji z dokonaniem przeze mnie zapisem na Obligacje agentowi lub sponsorowi emisji;
- p. Wyrażam zgodę na przekazywanie przez Oferującego oraz Emitenta danych zamieszczonych w niniejszym formularzu, w tym danych osobowych, podmiotowi mającemu prowadzić ewidencję Obligacji;
- q. Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji;
- r. Oświadczam, że złożenie niniejszego zapisu oraz nabycie Obligacji nie jest sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, prawomocnymi i wykonalnymi decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej mnie dotyczących;
- s. Oświadczam, iż wszelkie środki, które zamierzam zainwestować w opłacenie zapisu na Obligacje pochodzą z legalnych źródeł;

- t. Oświadczam, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za podanie fałszywych informacji w niniejszym formularzu;
- u. Oświadczam, iż jako osoba działająca w imieniu Inwestora jestem/ nie jestem osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne*;
- v. Wskazuję następujące dane beneficjenta rzeczywistego, o ile występuje (imię, nazwisko, nr PESEL, adres, obywatelstwo)**;
.....
- w. załącza dokumenty potwierdzające status prawny Inwestora oraz stwierdzające, że osoby podpisujące niniejszy formularz zapisu są upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu i na rzecz Inwestora.

Miejscowość, data i podpis Inwestor

* Zgodnie z art. 2 pkt 1f) ustawy z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. 2014.455 („Ustawa”) przez osoby zajmujące eksponowane stanowisko polityczne rozumie się osoby fizyczne:

- a) szefów państw, szefów rządów, ministrów, wiceministrów lub zastępców ministrów, członków parlamentu, sędziów sądów najwyższych, trybunałów konstytucyjnych oraz innych organów sądowych, których orzeczenia nie podlegają zaskarżeniu, z wyjątkiem trybunów nadzwyczajnych, członków trybunałów obrachunkowych, członków zarządów banków centralnych, ambasadorów, chargés d'affaires oraz wyższych oficerów sił zbrojnych, członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw państwowych - którzy sprawują lub sprawowali te funkcje publiczne w okresie roku od dnia zaprzestania spełniania przesłanek określonych w tych przepisach,
- b) małżonków osób, o których mowa w lit. a, lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu, rodziców i dzieci osób, o których mowa w lit. a, małżonków tych rodziców i dzieci lub osoby pozostające z nimi we wspólnym pożyciu,
- c) które pozostają lub pozostawały z osobami, o których mowa w lit. a, w ścisłej współpracy zawodowej lub gospodarczej lub są współwłaścicielami podmiotów prawa, a także jedynymi uprawnionymi do majątku podmiotów prawa, jeżeli zostały one założone na rzecz tych osób - mające miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

7) Definicje skrótów

Administrator Zabezpieczenia	podmiot rozporządzający zabezpieczeniem w przypadku niewypłacalności Emitenta
Agent emisji	firma inwestycyjna, którego rola sprowadza się do doprowadzenia do wydania papierów wartościowych określonym osobom;
Agent firmy inwestycyjnej	przedsiębiorstwo lub osoba fizyczna działająca w imieniu i na rzecz firmy inwestycyjnej
ASO Catalyst, ASO	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub Bond Spot
Bank reprezentant	bank działający w imieniu grupy obligatariuszy, działający w oparciu o przepisy Ustawy o Obligacjach
Bank ziemi	grupa nieruchomości nabywanych przez przedsiębiorstwo z branży deweloperskiej w celu realizacji na nich przyszłych projektów inwestycyjnych; grunty wchodzące w skład banku ziemi nabywane są najczęściej z dużym wyprzedzeniem w stosunku do okresu realizacji projektu.
BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-609 Warszawa, Al. Armii Ludowej 26, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych papierów wartościowych organizowany przez GPW
Cena emisyjna	oznacza cenę emisyjną jednej Obligacji
Członek Konsorcjum Dystrybucyjnego	Domy maklerskie tworzące Konsorcjum Dystrybucyjne poza Oferującym
Dematerializacja w KDPW	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie
Depozytariusz	oznacza Dom Maklerski BOŚ S.A. pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji na podstawie umowy zawartej z Emitentem oraz wewnętrznych regulacji dom maklerski, zaś w przypadku Dematerializacji w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje
DM INC	oznacza spółkę pod firmą Dom Maklerski INC S.A. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Krasieńskiego 16 wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod numerem KRS 0000371004
Dom maklerski	Dom maklerski, będący Członkiem Konsorcjum Dystrybucyjnego oraz Oferujący
Dzień Emisji	Dzień Przydziału Obligacji i pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego
Dzień Płatności Odsetek	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli data wypłaty odsetek wypada w dniu wolnym od pracy, wypłata świadczenia następuje w najbliższym dniu roboczym przypadającym po tym dniu
Dzień Przedterminowego Wykupu	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta	oznacza dzień, o którym mowa w rozdziale IV pkt 8 Memorandum
Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	oznacza dzień, o którym mowa w rozdziale IV pkt 8 Memorandum
Dzień Przydziału	oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału jest tożsamy z Dniem Emisji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy, a po Dematerializacji w KDPW, dzień w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji
Dzień Sesyjny	oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW
Dzień Ustalenia Odsetek	oznacza dzień przypadający na sześć Dni Sesyjnych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego
Dzień Ustalenia Praw	oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z regulacjami KDPW, GPW lub Bond Spot, inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Wykupu	Oznacza dzień, w którym obligacje będą podlegały wykupowi, tj. 30 marca 2019 r.

EBITDA	oznacza wynik z działalności operacyjnej spółki powiększony w wartość odpisów amortyzacyjnych w danym okresie
Emitent	oznacza spółkę pod firmą Jatex Finanse S.A. z siedzibą w Bytomiu, pod adresem ul. Dworcowa 12, 41-900 Bytom, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS 0000408616
Ewidencja	oznacza, odpowiednio, elektroniczny system rejestracji praw z Obligacji stanowiący ewidencję Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Depozytariusza, a po Dematerializacji w KDPW oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu na obligacje
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312
Grupa Kapitałowa	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne od Emitenta w rozumieniu przepisów Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz podmioty, w których pośrednio lub bezpośrednio Emitent posiada 50% kapitału zakładowego
Inwestor	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje
Kapitały własne	oznacza wartościowy odpowiednik składników majątku, do których jednostce przysługuje prawo własności; jest to również wartość środków wniesionych do firmy przez właścicieli
KDPW	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
Kodeks karny	oznacza Ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks Karny (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 1137)
Kodeks postępowania cywilnego	oznacza Ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 1822)
Kodeks spółek handlowych	oznacza Ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 1578)
Konsorcjum Dystrybucyjne	Konsorcjum domów maklerskich, które będą przyjmować zapisy na Obligacje, zorganizowane przez Oferującego obejmujące Oferującego i Członków Konsorcjum Dystrybucyjnego
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza
Kwota Wykupu	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej wypłacaną z pośrednictwem Depozytariusza w Dniu Wykupu
Memorandum Informacyjne lub Memorandum	dokument sporządzany w związku z ofertą publiczną Obligacji na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r nr 0 poz. 988)
Obligacje, Obligacje serii A	Nie mniej niż 1.000 (tysiący) i nie więcej niż 2.500 (dwa tysiące pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda.
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku ich Dematerializacji w KDPW – posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego
Oferta	Oferta publiczna przeprowadzana na podstawie niniejszego Memorandum
Oferujący	podmiot przygotowujący i przeprowadzający emisję; dla Obligacji podmiotem tym jest Dom Maklerski INC S.A.
Okres odsetkowy	oznacza okres trwający od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres trwający od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tej daty) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie)

Podmiot zależny	podmiot w stosunku do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu Art. 3, ust. 1, pkt. 37 Ustawy o Rachunkowości
POK	Punkt Obsługi Klienta Domu maklerskiego
Prawo upadłościowe	oznacza Ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 2171)
Przedterminowy Wykup	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 7 Warunków Emisji
Przeważający Przedmiot Działalności	oznacza osiąganie, co najmniej 50% przychodów z działalności Emitenta polegającej na obsłudze oraz czerpaniu korzyści ekonomicznych z zarządzania portfeli wierzytelności
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje
Rachunek zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji
Regulacje KDPW	oznacza wszelkie akty prawne uchwalone przez KDPW dotyczące działalności tego podmiotu, w szczególności Regulamin KDPW, Szczegółowe Zasady Działania KDPW, Procedury Ewidencyjne KDPW
Rozporządzenie w sprawie Memorandum Informacyjnego	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U. z 2013 r. Poz. 988)
Sponsor emisji	firma inwestycyjna prowadząca rachunki papierów wartościowych dla właścicieli papierów wartościowych nabytych w obrocie pierwotnym lub w ofercie publicznej;
Sprawozdanie Finansowe	oznacza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta
Statut	oznacza statut Emitenta
Strona internetowa Emitenta	oznacza stronę internetową pod adresem www.jatex.com.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
Świadectwo depozytowe	dokument potwierdzający legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych, z wyłączeniem prawa uczestnictwa w walnym zgromadzeniu (zgodnie z Art. 9 pkt. 2 Ustawy o Obrocie).
Ustawa o KRS	oznacza Ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 687)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238)
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.)
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub Ustawa o PODOFIZ	oznacza Ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 2032)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	oznacza Ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 1888)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	oznacza Ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. nr 0 poz. 223)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	oznacza Ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 205)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. 2016 nr 0 poz. 1047)
Wartość Nominalna	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wynoszącą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
Warunki Emisji	Warunki Emisji obligacji stanowiące załącznik nr 5 w rozdziale VII niniejszego Memorandum
Zadłużenie Finansowe	wszelkie zobowiązania do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu: <ol style="list-style-type: none"> i. Pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt), ii. Kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów, iii. Wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb

	<p>określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna,</p> <ul style="list-style-type: none"> iv. Zobowiązań leasingowych, v. Akcji podlegających umorzeniu, vi. Zobowiązań z tytułu regresu w związku z gwarancją, ubezpieczeniem, zwolnieniem z odpowiedzialności, akredytywy typu standby, akredytywą dokumentową lub innym tego typu instrumentem, przy czym ograniczenia wskazane powyżej nie dotyczą zadłużenia zaciąganego w celu refinansowania zobowiązań wynikających z Obligacji.
Zarząd	oznacza zarząd Emitenta
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach
Zł, PLN	oznacza walutę złoty polski (PLN)