

PROPOZYCJA NABYCIA OBLIGACJI SERII F („Propozycja Nabycia Obligacji”)

SPÓŁKI SAF SPÓŁKA AKCYJNA

(„Spółka”, „Emitent”)

O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 3.000.000 ZŁ

**KIEROWANA DO UCZESTNIKÓW OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI SERII F
SPÓŁKI**

Niniejsza Propozycja Nabycia Obligacji stanowi propozycję nabycia w rozumieniu art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.483, z późn. zm.). Propozycja Nabycia Obligacji nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego. Obligacje serii F oferowane są w trybie wskazanym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129. Na podstawie art. 1 ust. 3 Rozporządzenia 2017/1129 Spółka zwolniona jest z obowiązku publikacji prospektu emisyjnego w związku z tą ofertą. Propozycja Nabycia Obligacji jest składana w ramach oferty publicznej skierowanej do nieoznaczonego adresata.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Obligacji i złożeniem Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji Inwestor powinien zapoznać się szczegółowo z Propozycją Nabycia Obligacji oraz załącznikami do niej w szczególności w zakresie sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, ryzyk związanych z jej działalnością i nabyciem Obligacji, zasad uczestnictwa w Ofercie Obligacji oraz ich zabezpieczenia.

Spółka niniejszym oferuje nabycie Obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 3.000.000 zł, które mają zostać wyemitowane w dniu 11 czerwca 2020 r. na podstawie uchwały z dnia 10 marca 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii F zmienionej uchwałą nr 02/03/2020 Zarządu Spółki z dnia 24 marca 2020 r. oraz Warunków Emisji z dnia 10 marca 2020 r. zmienionych w dniu 24 marca 2020 r. stanowiących załącznik nr 1 do ww. uchwał. Ww. dokumenty stanowią załącznik nr 1 do Propozycji Nabycia Obligacji.

Jeśli z treści niniejszej Propozycji Nabycia Obligacji nie wynika inaczej wyrażenia pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

NAJWAŻNIEJSZE PARAMETRY OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	F
Liczba oferowanych Obligacji:	3.000
Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000 zł
Łączna wartość nominalna serii:	3.000.000 zł
Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000 zł
Łączna cena emisyjna:	3.000.000 zł
Dzień udostępnienia Propozycji Nabycia Obligacji	11 marca 2020 r.

Dzień udostępnienia zmienionej Propozycji Nabycia Obligacji	25 maja 2020 r.
Dzień emisji	dzień przydzielenia Obligacji, planowany na 11 czerwca 2020 r.
Oprocentowanie:	stała stopa procentowa w wysokości 7,5% rocznie
Okres odsetkowy:	3 miesiące
Terminy wypłaty odsetek:	2020-09-11, 2020-12-11, 2021-03-11, 2021-06-11, 2021-09-11, 2021-12-11, 2022-03-11, 2022-06-11, 2022-09-11, 2022-12-11
Dzień Wykupu:	11 grudnia 2022 r.
Kwota wykupu:	wartość nominalna Obligacji, czyli 1.000 zł za jedną Obligację
Termin na przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji:	do 10 czerwca 2020 r.
Rachunek do wpłat:	86 1020 2528 0000 0402 0260 2183 prowadzony przez PKO BP S.A.
Minimalna liczba Obligacji objętych Formularzem Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji:	5 szt.
Próg dojścia emisji do skutku:	Brak
Zabezpieczenie Obligacji:	<p>Obligacje serii F zostaną zabezpieczone. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone i mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczenia, a zabezpieczenie zostanie ustanowione po wydaniu Obligacji.</p> <p>Z zastrzeżeniem postanowień wskazanych poniżej zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) należącym do Emitenta prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Dąbrowie Górniczej przy ul. Kuźnica Błędowska, powiat Dąbrowa Górnicza, województwo śląskie, składającej się z działki nr 2442, karta mapy 5 o powierzchni 0,7635 ha, objętej księgą wieczystą KA1D/00034909/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, Wydział VI Ksiąg Wieczystych, która jest przeznaczona zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na zabudowę mieszkaniową. W dziale III i IV ww. księgi wieczystej brak jest wpisów. Wartość nieruchomości oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 651.876 zł (sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych); 2) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości

gruntowej zabudowanej budowlą sportowo - rekreacyjną położonej w Sosnowcu, powiat m. Sosnowiec, województwo śląski, składającej się z działki gruntowej o numerze 2914/5 o łącznej powierzchni 2.395 m² oraz z budowli sportowo - rekreacyjnych, tj. budynku rekreacyjnego o powierzchni użytkowej 56,00 m², basenu rekreacyjnego o powierzchni 40,00 m² oraz kortu tenisowego o powierzchni 703,00 m², objętej księgą wieczystą KA1S/00032218/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 2089 r. Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdańkowski spółka jawna. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji nieruchomość objęta księgą wieczystą nr KA1S/00032218/3 jest obciążona w następujący sposób:

- w dziale III wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością polegające na nieodpłatnej służebności drogi polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez całą działkę nr 2914/3 objętej księgą wieczystą pasem od wjazdu do ulicy Lenartowicza o szerokości 3,70 m, wzdłuż północno-zachodniej granicy na rzecz każdego właściciela i posiadacza działki gruntu nr 2914/4 objętej księgą wieczystą kw. 41738;
- w dziale IV ujawnione są wzmianki:
 - DZ. KW./KA1S/16968/19/1 - 2019-09-25, 11:10:46 – wpis hipoteki oraz
 - DZ. KW./KA1S/16968/19/3 - 2020-01-16, 14:06:09 – skarga.

Wartość nieruchomości oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 1.288.178 zł (jeden milion dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych);

- 3) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ogrodzieńcu obejmującej trzy działki gruntu o łącznej powierzchni 16,7753 ha, których właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 roku jest Jura Investment sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1Z/00042282/8. W dziale III ww. księgi wieczystej brak jest wpisów. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji

nieruchomość objęta księgą wieczystą nr CZ1Z/00042282/8 jest obciążona:

- w dziale IV pod numerem 10 wpisana jest hipoteka umowna, do kwoty 2.944.800,00 (dwa miliony dziewięćset czterdzieści cztery tysiące osiemset) złotych na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z 2.454 wyemitowanych przez Emitenta i przydzielonych obligacji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 2.454.000,00 zł (dwa miliony czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), obejmujących żądanie spełnienia przez Emitenta świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej obligacji i odsetek na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji, stanowiących załącznik do Uchwały numer 01/12/2017 Zarządu Spółki z dnia 29 grudnia 2017 roku w sprawie emisji obligacji Serii D. Obligacje te zostały w całości wykupione w dniu 3 lutego 2020 r., najpóźniej w dniu złożenia wniosku o ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie Obligacji Emitent złożył wniosek o wykreślenie tej hipoteki.

Wartość dwóch głównych działek (o łącznej powierzchni 16,7183 ha) składających się na Nieruchomość oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 6.018.588 (sześć milionów osiemnaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt osiem) złotych. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec działka gruntu nr ew. 891/1 o powierzchni 33 877 m² oznaczona jest symbolem „A 6 UT”, „US”, „ZL”, „T” – tereny urządzeń turystyki, sportu i rekreacji, oraz zieleni leśno-parkowej wraz z terenami obsługi technicznej rekreacyjnego zespołu leśno-parkowego, natomiast działka gruntu nr ew. 1657/1 o powierzchni 133 306 m² oznaczona jest symbolem „A 29 KS”, „A 6 ZL”, „UT”, „US”, „KS”, „W” – tereny zieleni leśno-parkowej z urządzeniami turystyki, sportu i rekreacji, tereny urządzeń obsługi zaplecza technicznego oraz tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej, działka gruntu nr ew. 1627 o powierzchni 0,057 ha oznaczona jest symbolem „A 31 R” – tereny

rolnicze, jednak z uwagi na wielkość nie podlega ograniczeniom w obrocie;

- 4) należącym do Emitenta prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Bęczarce, powiat myślenicki, składającej się z działki gruntowej nr 765, 768, 770/1, 770/2, 774, 822, o łącznej powierzchni 1,09 ha, objętej księgą wieczystą KR1Y/00061662/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, która jest przeznaczona zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na zabudowę zagrodową oraz upraw rolne. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W dziale III ww. księgi wieczystej brak jest wpisów. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji nieruchomość objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00061662/4 jest obciążona w następujący sposób:

➤ w dziale IV ujawnione są wzmianki:

- DZ. KW. / KR1Y / 7513 / 19 / 1 - 2019-09-26, 14:42:30 – wpis hipoteki oraz

- DZ. KW. / KR1Y / 7513 / 19 / 2 - 2020-01-20, 09:09:20 – skarga.

Wartość nieruchomości oszacowana na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 1.527.936 zł (jeden milion pięćset dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć złotych).

W przypadku gdy liczba przydzielonych Obligacji wyniesie mniej niż 1.050 sztuk, zabezpieczenie zostanie ustanowione wyłącznie na prawie własności nieruchomości wskazanych w punkcie 1 i 4 powyżej, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieruchomości określonej w pkt 4 powyżej i rozpatrzenia wzmianki DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26 – wpis hipoteki oraz dokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie wpisana na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu bądź wykreśleniu hipoteki wpisanej zgodnie ze wzmianką DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26. W przypadku niedokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu.

W przypadku przydzielenia co najmniej 1.050 i mniej niż

1.400 sztuk Obligacji zabezpieczenie zostanie ustanowione na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w punkcie 2 powyżej i prawie własności nieruchomości wskazanej w punkcie 4 powyżej, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieruchomości określonej:

- w pkt 2 powyżej i rozpatrzenia wzmianki DZ. KW./KA1S/16968/19/1 - 2019-09-25 – wpis hipoteki oraz dokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie wpisana na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu bądź wykreśleniu hipoteki wpisanej zgodnie ze wzmianką DZ. KW./KA1S/16968/19/1 - 2019-09-25. W przypadku niedokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka DZ. KW./KA1S/16968/19/1 - 2019-09-25, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu;

- w pkt 4 powyżej i rozpatrzenia wzmianki DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26 – wpis hipoteki oraz dokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie wpisana na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu bądź wykreśleniu hipoteki wpisanej zgodnie ze wzmianką DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26. W przypadku niedokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu.

W przypadku przydzielenia co najmniej 1.400 i mniej niż 1.700 sztuk Obligacji zabezpieczenie zostanie ustanowione na prawie własności nieruchomości wskazanych w punktach 1 i 4 powyżej oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w punkcie 2 powyżej, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieruchomości określonej:

- w pkt 2 powyżej i rozpatrzenia wzmianki DZ. KW./KA1S/16968/19/1 - 2019-09-25 – wpis hipoteki oraz dokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie wpisana na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu bądź wykreśleniu hipoteki wpisanej zgodnie ze wzmianką DZ. KW./KA1S/16968/19/1 - 2019-09-25. W przypadku niedokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka

	<p>DZ. KW./KA1S/16968/19/1 - 2019-09-25, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu;</p> <p>- w pkt 4 powyżej i rozpatrzenia wzmianki DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26 – wpis hipoteki oraz dokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie wpisana na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia i będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu bądź wykreśleniu hipoteki wpisanej zgodnie ze wzmianką DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26. W przypadku niedokonania wpisu hipoteki, której dotyczy wzmianka DZ. KW./KR1Y/7513/19/1 - 2019-09-26, hipoteka na zabezpieczenie Obligacji zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu.</p> <p>W przypadku przydzielenia co najmniej 1.700 sztuk Obligacji zabezpieczenie zostanie ustanowione na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w punkcie 3 powyżej. Hipoteka zostanie wpisana w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości początkowo na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia za hipoteką umowną opisaną powyżej w pkt 3 i będzie jej przysługiwało roszczenie wejścia na opróżnione miejsce hipoteczne po hipotece umownej; przy czym:</p> <p>- hipoteka powinna być hipoteką na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia tuż za hipoteką umowną wpisaną w KW pod numerem 10;</p> <p>- po wykreśleniu hipoteki umownej pod numerem 10, hipotece będzie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo zaspokojenia.</p> <p>Hipoteka na prawie własności nieruchomości wskazanych w punktach 1 i 4 powyżej oraz na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanych w punktach 2 i 3 powyżej zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.</p>
Wartości zaciągniętych zobowiązań na 31 marca 2020 r.:	5.654.729,83 zł
- w tym zobowiązania przeterminowane:	<p>1.027.261,80 zł</p> <p>Zobowiązania przeterminowane na zbliżonym do ww. poziomie utrzymują się w Spółce przez cały czas i nie wynikają z braku środków na uregulowanie płatności, ale ze specyfiki działalności. Na kwotę tę składają się bowiem przede wszystkim środki należne klientom z tytułu skutecznie przeprowadzonej windykacji. Z uwagi na długi czas trwania procesu windykacji często zdarza się, że Spółka nie ma aktualnych danych wierzyciela umożliwiających przelanie mu środków</p>

	(np. na skutek zamknięcia przez niego rachunku bankowego, zawieszenia czy likwidacji działalności, połączenia z innym podmiotem). Zobowiązania przeterminowane obejmują również kwoty odzyskanych wierzytelności zatrzymane przez Emitenta na poczet kosztów, które Spółka będzie ponosić w przyszłości w związku z prowadzonymi dla tego samego klienta działaniami windykacyjnymi (szczególnie dotyczy to sytuacji, gdy informacje posiadane o kliencie wskazują, że ze względu na złą sytuację finansową nie będzie w stanie zwrócić Spółce poniesionych kosztów sądowych i egzekucyjnych).
Perspektywy kształtowania się zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji proponowanych do nabycia:	Spółka oczekuje, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji zobowiązania nie przekroczą dwukrotności kapitałów własnych.
Wcześniejszy wykup:	Po upływie roku od Dnia Emisji Spółce przysługuje opcja wykupu całości albo części Obligacji na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji. Obligatariuszom przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji.

ZASADY SKŁADANIA FORMULARZY PRZYJĘCIA PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI

Szczegółowe warunki i zasady oferty Obligacji zamieszczone zostały w Dokumencie ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do Propozycji Nabycia Obligacji.

DODATKOWE INFORMACJE M.IN. O EMITENCIE I CZYNNIKACH RYZYKA ZWIĄZANYCH Z JEGO DZIAŁALNOŚCIĄ ORAZ OFEROWANYMI OBLIGACJAMI

Podstawowe informacje o Emitencie, istotnych czynnikach ryzyka oraz sposobie wykorzystania środków uzyskanych z emisji Obligacji, a także informacje o oferowanych Obligacjach oraz o warunkach i zasadach ich oferty zamieszczone zostały w Dokumencie ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do Propozycji Nabycia Obligacji.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie finansowe za 2018 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, wskazane w art. 35 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, stanowi załączniki nr 3 do Propozycji Nabycia Obligacji.

Sprawozdanie finansowe za 2019 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, wskazane w art. 35 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, stanowi załączniki nr 4 do Propozycji Nabycia Obligacji.

DODATKOWE ŚWIADCZENIE

Emitent zobowiązuje się wypłacić Inwestorom, którzy spełnią łącznie dwa warunki: złożą Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji i dokonają wpłaty na rachunek Emitenta środków na pokrycie Obligacji dodatkowe świadczenie w wysokości 7,5% w skali roku

liczone od dnia spełnienia obu ww. warunków (z wyłączeniem tego dnia), do Dnia Przydziału albo dnia podjęcia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty (łącznie z tym dniem). W przypadku złożenia Formularzy Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji opiewających na liczbę Obligacji przekraczającą liczbę przydzielonych Obligacji ww. świadczenie zostanie naliczone od wszystkich przydzielonych Obligacji, natomiast liczba pozostałych Obligacji objętych Formularzami Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, od których będzie naliczane zostanie proporcjonalnie zredukowana w taki sposób, że Emitent wypłaci dodatkowe świadczenie tylko od maksymalnej liczby Obligacji objętych Ofertą. Termin wypłaty dodatkowego świadczenia przypada w 5 Dniu Roboczym po Dniu Przydziału albo dniu podjęcia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty, a rozliczenie odbywać się będzie bezpośrednio między Emitentem a Inwestorem. Wypłata będzie realizowana na rachunki bankowe Inwestorów podane w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji.


PREZES ZARZĄDU
Marcin Gąszczak

Marcin Gąszczak

Prezes Zarządu


WICEPREZES ZARZĄDU
Robert Zdańkowski

Robert Zdańkowski

Wiceprezes Zarządu

 SAF S.A.

ul. 216 Sosnowiec, ul. Lanartowicza 18B
NIP 526-24-50-586 Regon 016301440
tel. (032) 368 3000 KRS 0000286013

Załączniki:

1. Uchwała o emisji Obligacji wraz z Warunkami Emisji.
2. Dokument ofertowy.
3. Sprawozdanie finansowe Spółki za 2018 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.
4. Sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.
5. Wzór Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji.
6. Raport okresowy Spółki za I półrocze 2019 r.
7. Wycena przedmiotu zabezpieczenia.

