

MEMORANDUM INFORMACYJNE



Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu

KRS 0000589302

sporządzone w związku z Ofertą Publiczną do 5.063 sztuk Obligacji na okaziciela Serii G o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i Cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej



Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

ul. Waryńskiego 3A

00-645 Warszawa

Wrocław, dnia 15 września 2022 roku

1. WSTĘP

1.1. TYTUŁ

Memorandum Informacyjne Obligacji Serii G Incepti Development S.A.

1.2. FIRMA (NAZWA) I SIEDZIBA EMITENTA

Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

1.3. FIRMA (NAZWA) LUB IMIĘ I NAZWISKO ORAZ SIEDZIBA (MIEJSCE ZAMIESZKANIA) OFERUJĄCEGO

Nie dotyczy - nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i Rozporządzenia Prospektowego.

1.4. DANE O WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJACH

Dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Na stronie data.kdpw.pl są dostępne informacje o obligacjach serii D, E i F Emitenta zarejestrowanych w KDPW pod kodami ISIN (odpowiednio): PLO327100015, PLO327100023 i PLO327100031.

1.5. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWĄ WARTOŚĆ NOMINALNĄ I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 5.063 (słownie: pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) Obligacje na okaziciela Serii G o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

1.6. FIRMA (NAZWA), SIEDZIBA I ADRES PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCEGO), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą NWZ oraz Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych. Na Dzień Przydziału Obligacje Serii G będą niezabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Powyższe oznacza, że Obligacje Serii G zostaną wydane przed datą ustanowienia wszystkich zabezpieczeń.

Obligacje zabezpieczone zostaną poprzez ustanowienie zabezpieczeń przez Emitenta, Poręczyciela oraz Incepti Gaj.

1. W ramach emisji Obligacji Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci Hipoteki, Weksla własnego i Umowy Wekslowej oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone. Adresem siedziby Emitenta jest: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław.

Obligacje zabezpieczone zostaną Hipoteką, która zostanie ustanowiona na poniższych nieruchomościach:

- a. prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 23/14, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,0637 ha, położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla

Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197873/7;

- b. udziały nr 13, 15 o łącznej wartości 57815/118580 w prawie użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3.

- które należą do spółki Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000589302, o numerze NIP 8992708981 z pokrytym kapitałem zakładowym w wysokości 12.837.210,00 zł.

- 2. W ramach emisji Obligacji Incepti Gaj będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci Hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone. Adresem siedziby Incepti Gaj jest: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław.

Obligacje zabezpieczone zostaną Hipoteką, która zostanie ustanowiona na poniższych nieruchomościach:

- a. prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/15, 23/5, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1189 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00198237/4;
- b. udział nr 18 o wartości 16140/118580 w prawie użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3;

- które należą do spółki Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000693369, który złoży także oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Incepti sp. z o.o. Gaj sp. k. jest spółką zależną od Emitenta i w której Emitent posiada 99,99% udziałów w zysku.

Ponadto, w ramach emisji Obligacji podmiotem udzielającym (gwarantującym) zabezpieczenia w postaci poręczenia osobistego będzie większościowy akcjonariusz Emitenta – Konrad Pawlak, który złoży także oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Miejscem zamieszkania Poręczyciela Osobistego jest: ul. Gen. Władysława Andersa 13/6, 44-300 Jastrzębie Zdrój.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4.4. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

1.7. CENA EMISYJNA OFEROWANYCH OBLIGACJI ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

Cena emisyjna jednej Obligacji Serii G jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

1.8. STATUS MEMORANDUM

Oferowanie Obligacji Serii G odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie.

1.9. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ PROWADZENIA OFERTY PUBLICZNEJ NA PODSTAWIE MEMORANDUM

Obligacje Serii G są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego oraz w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 2.500.000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 2.500.000 euro.

Memorandum Informacyjne nie było weryfikowane ani zatwierdzane przez Komisję Nadzoru Finansowego.

1.10. WSKAZANIE FIRMY (NAZWY) I SIEDZIBY FIRMY INWESTYCYJNEJ, KTÓRA BĘDZIE POŚREDNICZYĆ W OFERCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH MEMORANDUM ORAZ GWARANTÓW EMISJI

Firmą Inwestycyjną, która będzie pośredniczyć w Ofercie Publicznej Obligacji Serii G będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	biuro@pcdm.pl
Adres strony internetowej:	www.pcdm.pl

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

1.11. DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI

Memorandum jest ważne do Dnia Przydziału Obligacji (włącznie) lub - w przypadku odwołania Oferty Publicznej bądź odstąpienia od jej przeprowadzenia - do dnia dokonania zwrotu inwestorom środków wpłaconych tytułem opłacenia Obligacji.

Na dzień udostępnienia Memorandum do publicznej wiadomości zawarte w nim informacje są aktualne na dzień 15 września 2022 roku.

1.12. TRYB, W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W MEMORANDUM, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI, BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie każdy:

- nowy znaczący czynnik,
- istotny błąd,
- istotna niedokładność

odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum Informacyjnego a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, należy wskazać, bez zbędnej zwłoki, w Suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Emitent jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Suplement do Memorandum Informacyjnego osobom, do których skierowana jest Oferta Publiczna, w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, a więc na stronach internetowych Emitenta: www.incepti.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

Na mocy art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem Suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu Suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w Suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapisy, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje. W myśl art. 37b ust. 8 Ustawy o Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub Suplementów, w zakresie organizacji, prowadzenia lub terminu subskrypcji Obligacji, niewymagającą udostępnienia Suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości bez stosowania przywołanych powyżej rygorów związanych z publikacją Suplementu, w formie Komunikatu Aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, a więc na stronach internetowych Emitenta: www.incepti.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Obligacji ważność Memorandum kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie w sposób określony w art. 37b ust. 5 Ustawy o Ofercie.

1.13. SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	2
1.1. TYTUŁ	2
1.2. FIRMA (NAZWA) I SIEDZIBA EMITENTA	2
1.3. FIRMA (NAZWA) LUB IMIĘ I NAZWISKO ORAZ SIEDZIBA (MIEJSCE ZAMIESZKANIA) OFERUJĄCEGO	2
1.4. DANE O WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJACH	2
1.5. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWĄ WARTOŚĆ NOMINALNĄ I OZNACZENIE EMISJI OBLIGACJI	2
1.6. FIRMA (NAZWA), SIEDZIBA I ADRES PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCEGO), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA	2
1.7. CENA EMISYJNA OFEROWANYCH OBLIGACJI ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI	3
1.8. STATUS MEMORANDUM	3
1.9. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ PROWADZENIA OFERTY PUBLICZNEJ NA PODSTAWIE MEMORANDUM	4
1.10. WSKAZANIE FIRMY (NAZWY) I SIEDZIBY FIRMY INWESTYCYJNEJ, KTÓRA BĘDZIE POŚREDNICZYĆ W OFERCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH MEMORANDUM ORAZ GWARANTÓW EMISJI	4
1.11. DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI	4
1.12. TRYB, W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W MEMORANDUM, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI, BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI	5
1.13. SPIS TREŚCI	6
2. CZYNNIKI RYZYKA	12
2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM GOSPODARCZYM, PRAWNYM ORAZ FINANSOWYM EMITENTA	12
2.1.1. Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce	12
2.1.2. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym	12
2.1.3. Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie	13
2.1.4. Ryzyko związane z transakcjami zawieranymi z podmiotami powiązanymi	13
2.1.5. Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta	13
2.1.6. Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskaniem środków finansowych	13
2.1.7. Ryzyko związane z konkurencją	14
2.1.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	14
2.1.9. Ryzyko związane ze sporem ze Zbywcą Nieruchomości Krakowska	15
2.1.10. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich	16
2.1.11. Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej lub materiałów	17
2.1.12. Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidzianymi przy pracy	17
2.1.13. Ryzyko związane z błędami ludzkimi	17
2.1.14. Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami	17
2.1.15. Ryzyko związane z wyceną nieruchomości	18
2.1.16. Ryzyko wad fizycznych nieruchomości	18
2.1.17. Ryzyko wad prawnych nieruchomości	18
2.1.18. Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej	19
2.1.19. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań	19
2.1.20. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania	19
2.1.21. Ryzyko wzrostu stóp procentowych	20
2.1.22. Ryzyko spadku popytu na nieruchomości	20
2.1.23. Ryzyko związane z wzrostem inflacji	20
2.1.24. Ryzyko spadku cen nieruchomości	21
2.1.25. Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i działalność deweloperską	21
2.1.26. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	21
2.1.27. Ryzyko zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe	22
2.1.28. Ryzyko związane z finansowaniem dłużnym	22

2.1.29.	Ryzyko związane z udzieleniem poręczenia osobistego	22
2.1.30.	Ryzyko związane z odstąpieniem przez Zbywcę od umowy sprzedaży nieruchomości	23
2.1.31.	Ryzyko niepozyskania pozwolenia na budowę	24
2.1.32.	Ryzyko związane z nieprowadzeniem działalności operacyjnej przez Emitenta	24
2.1.33.	Ryzyko związane z sytuacją finansową Emitenta	25
2.1.34.	Ryzyko związane z sytuacją finansową Incepti Gaj	25
2.1.35.	Ryzyko związane ze zobowiązaniami wynikającymi z obligacji serii D, obligacji serii E oraz Obligacji Serii F	26
2.1.36.	Ryzyko związane z wzmiankami, roszczeniami i obciążeniami wpisanymi w dziale III i IV ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska	26
2.1.37.	RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM WYKUPU OBLIGACJI F, POMIMO ZISZCZENIA SIĘ PRZESŁANEK NATYCHMIASTOWEGO WYKUPU	27
2.2.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM	27
2.2.1.	Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne do potrzeb i wiedzy Inwestora	27
2.2.2.	Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji	28
2.2.3.	Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej	29
2.2.4.	Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje	29
2.2.5.	Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie	29
2.2.6.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	30
2.2.7.	Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami	30
2.2.8.	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	30
2.2.9.	Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia	31
2.2.10.	Ryzyko związane ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia	31
2.2.11.	Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami	31
2.2.12.	Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji	31
2.2.13.	Ryzyko związane z brakiem wprowadzenia Obligacji do obrotu zorganizowanego	32
2.2.14.	Ryzyko opóźnienia utworzenia Ewidencji lub braku utworzenia Ewidencji Obligacji i rejestracji Obligacji w Depozycie i nie powstania praw z Obligacji	32
3.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	33
3.1.	WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W MEMORANDUM	33
3.1.1.	Oświadczenie Emitenta	34
3.1.2.	Oświadczenie Firmy inwestycyjnej	35
3.1.3.	Oświadczenie Poręczyciela	36
4.	DANE O EMISJI	37
4.1.	CHARAKTERYSTYKA OBLIGACJI	37
4.2.	OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI OBLIGACJI	37
4.2.1.	Organ uprawniony do podjęcia decyzji o emisji Obligacji	38
4.2.2.	Data i forma podjęcia decyzji o emisji Obligacji, z przytoczeniem jej treści	38
4.3.	WSKAZANIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH OBLIGACJI	38
4.3.1.	Wysokość oprocentowania	40
4.3.2.	Termin, od którego należy się oprocentowanie:	40
4.3.3.	Terminy ustalania praw do oprocentowania	40
4.3.4.	Terminy wypłaty oprocentowania	41
4.3.5.	Terminy i zasady wykupu Obligacji	42
4.3.6.	Zasady i sposób realizacji praw z Obligacji	42
4.3.7.	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane	43
4.4.	RODZAJ, ZAKRES, FORMA I PRZEDMIOT ZABEZPIECZEŃ	43
4.4.1.	Weksel i Umowa Wekslowa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta	43

4.4.2.	Oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji	44
4.4.3.	Poręczenie Konrada Pawlaka	44
4.4.4.	Oświadczenie Konrada Pawlaka o poddaniu się egzekucji	44
4.4.5.	Hipoteka	45
4.4.6.	Oświadczenie Incepti Gaj o poddaniu się egzekucji	46
4.4.7.	Pozostałe postanowienia	46
4.5.	INFORMACJE O PODMIOTACH UDZIELAJĄCYCH ZABEZPIECZEŃ SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI, GDZIE ZABEZPIECZENIE NIE MA CHARAKTERU OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO	46
4.5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej	46
4.5.2.	Wskazanie czasu trwania Poręczyciela	47
4.5.3.	Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Poręczyciel	47
4.5.4.	Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru	47
4.5.5.	Krótki opis historii Poręczyciela	47
4.5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia	47
4.5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	47
4.5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	47
4.5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Poręczycielowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	48
4.5.10.	Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym	48
4.5.11.	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 Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela	48
4.5.12.	Zobowiązania Poręczyciela, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	48
4.5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Memorandum	49
4.5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Poręczyciela oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy	49
4.5.15.	Prognozy wyników finansowych Poręczyciela	49
4.5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela	49
4.5.17.	Dane o strukturze wspólników	49
4.5.18.	Podstawowe informacje o działalności Poręczyciela ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	49
4.5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	49
4.5.20.	Sprawozdanie Finansowe Poręczyciela	50
4.5.21.	Umowa/Statut Poręczyciela	50
4.5.22.	Odpis z właściwego rejestru Poręczyciela	50
4.5.23.	Wskazanie czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność podmiotu udzielającego zabezpieczenia do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	50
4.5.24.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje o Poręczycielu	50

4.5.25. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy Administratora Zabezpieczeń z podmiotem udzielającym zabezpieczenia	50
4.5.26. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych	50
4.6. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	51
4.7. INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI	51
4.7.1. Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów	51
4.7.2. Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń	51
4.7.3. Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń	51
4.7.4. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z Warunków Emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec Obligatariuszy	52
4.8. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANAMI EMITENTA	53
4.9. 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 PRZESZ EMITENTA	53
4.9.1. Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy	53
4.9.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza	54
4.9.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta	54
4.10. WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	55
4.11. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU	55
4.12. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH	55
4.13. 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	56
4.14. INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	56
4.15. INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU	56
4.16. WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW	60
4.17. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	60
4.17.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta	60
4.17.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	61
4.17.3. Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem	61
4.17.4. Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej	64
4.17.5. 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	64
4.17.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	65
4.17.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot	66
4.17.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	66
4.17.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot	66

4.18.	WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI, WRAZ ZE WSKAZANIEM PLANOWANEJ WIELKOŚCI WPŁYWÓW, OKREŚLENIEM, JAKA CZĘŚĆ TYCH WPŁYWÓW BĘDZIE PRZEZNACZONA NA KAŻDY Z WYMENIONYCH CELÓW, ORAZ WSKAZANIE, CZY CELE EMISJI MOGĄ ULEC ZMIANIE	67
5.	DANE O EMITENCIE	68
5.1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE	68
5.2.	WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY	68
5.3.	WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT	68
5.4.	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA - PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ	68
5.5.	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA	69
5.6.	OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA	69
5.7.	INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	70
5.8.	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE	70
5.9.	INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM	70
5.10.	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	70
5.11.	INFORMACJA O WSZYSTKICH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKICH, 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, ALBO STOSOWNĄ INFORMACJĘ O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ	70
5.12.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPŁYNĄĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEŃ W NICH INKORPOROWANYCH	74
5.13.	INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W MEMORANDUM	75
5.14.	WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, PRZEDSTAWIONYCH W PKT 6	75
5.15.	PROGNOZA WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA	75
5.16.	OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA	75
5.16.1.	Osoby Zarządzające	75
5.16.2.	Osoby Nadzorujące	76
5.17.	DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	80
5.18.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI	80
5.18.1.	Historia grupy Incepti	80
5.18.2.	Przewagi konkurencyjne grupy Incepti	82
5.18.3.	Inwestycje zrealizowane grupy Incepti	82
5.18.4.	Inwestycja Incepti Gaj	85
5.18.5.	Projekt Incepti Krakowska	92
5.19.	INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	93
5.20.	SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI	94
6.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	95
6.1.	SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2021	95
6.2.	SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK OBROTOWY 2021	127

6.3.	SPRAWOZDANIE FIRMY AUDYTORSKIEJ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2021	138
7.	ZAŁĄCZNIKI	143
7.1.	ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA REJESTRU	144
7.2.	STATUT EMITENTA	151
7.2.1.	<i>Aktualny tekst Statutu Emitenta</i>	151
7.2.2.	<i>Treść ogłoszonych zmian Statutu, które jeszcze nie weszły w życie, wraz z terminem ich wejścia w życie</i>	159
7.3.	UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI	160
7.4.	UCHWAŁA EMISYJNA WRAZ Z WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI	161
7.5.	UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ	187
7.6.	FORMULARZ ZAPISU	201
7.7.	WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE	204
7.8.	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	205

2. CZYNNIKI RYZYKA

Niniejszy rozdział zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych niniejszym Memorandum Informacyjnym, a w szczególności czynników związanych z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Spółki. Poniższy spis nie ma charakteru zamkniętego, obejmując najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Spółki należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej.

Opisane ryzyka, wraz z pozostałymi czynnikami, które ze względu na znacznie mniejsze prawdopodobieństwo oraz złożoność działalności gospodarczej Spółki nie zostały w niniejszym Memorandum Informacyjnym opisane, mogą w skrajnych sytuacjach skutkować niezrealizowaniem założonych przez Inwestora celów inwestycyjnych lub nawet utratą części zainwestowanego kapitału. Inwestor powinien być świadomy ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które nie będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą.

2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM GOSPODARCZYM, PRAWNYM ORAZ FINANSOWYM EMITENTA

2.1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ GOSPODARCZĄ W POLSCE

Sytuacja gospodarcza panująca w kraju ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

2.1.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM

Polski system prawny, w tym prawo podatkowe, cechuje się wysoką częstotliwością zmian, co może mieć wpływ na prowadzoną przez Emitenta działalność. Zmiany obecnie obowiązujących przepisów lub wprowadzanie nowych regulacji może skutkować błędną ich interpretacją lub powodować problemy z odpowiednim stosowaniem przepisów krajowych jeżeli nie są spójne z regulacjami Unii Europejskiej. Istotne zmiany przepisów prawnych mogą zmusić Emitenta do modyfikacji swojej oferty w celu dopasowania jej do otoczenia prawnego, co może przełożyć się na zwiększenie wydatków Emitenta.

Zmiany prawne mogą dotknąć bezpośrednio rynku deweloperskiego. Nadmienienia wymaga, że w maju 2022 roku w życie weszła Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która będzie miała wpływ na obowiązki deweloperów, w tym Emitenta. Powyższe wiąże się z koniecznością poniesienia przez Emitenta dodatkowych kosztów obsługi prawnej, m. in. celem dostosowania treści umów deweloperskich do wymogów płynących z ww. ustawy oraz pozyskania analizy wpływu zmiany ustawy na działalność Emitenta.

Jedną z najbardziej niestabilnych gałęzi prawa jest system podatkowy. Duży kłopot przy interpretacji przepisów stanowi brak ich spójnej wykładni. Mogą pojawić się regulacje zwiększające obciążenia podatkowe nałożone na Spółkę, a także kolizje między interpretacją przyjętą przez Emitenta, a interpretacją wskazaną przez organy administracji skarbowej.

Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów Spółki lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka Emitent na bieżąco stara się monitorować zmiany przepisów prawnych, które dotyczą prowadzonej przez niego działalności. Dodatkowo w zakresie zmiany reżimu prawnego Spółka ściśle śledzi zmiany dotyczące tego obszaru.

2.1.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z POLITYKĄ GOSPODARCZĄ W POLSCE I NA ŚWIECIE

Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym m.in. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd.

2.1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z TRANSAKcjAMI ZAWIERANYMI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Emitent zawierał i zamierza zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi.

W ocenie zarządu Spółki transakcje takie będą zawierane na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć, iż transakcje, które zostaną zawarte pomiędzy Spółką, a podmiotami powiązanym, mogą zostać uznane przez organy podatkowe jako zawarte na warunkach odbiegających od warunków rynkowych, co w konsekwencji może prowadzić do konieczności uregulowania wykazanych należności podatkowych. Powyższe okoliczności mogą mieć wpływ na osiąganą wyniki i sytuację finansową Spółki.

W dotychczasowej działalności Emitenta nie wystąpił przypadek uznania przez organy podatkowe transakcji zawieranych przez zarządzaną spółkę z podmiotami powiązanymi za transakcje zawierane na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

2.1.5. RYZYKO OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI PRZEZ EMITENTA

Ryzyko upadłości dotyczy wszystkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i podlegających przepisom ustawy prawo upadłościowe i naprawcze. Statystycznie, mniejsze lub młodsze spółki cechują się większym prawdopodobieństwem ogłoszenia upadłości niż większe lub dłużej działające na tym rynku podmioty gospodarcze. Dodatkowo, przy innych czynnikach stałych, spółki mające większy poziom zadłużenia są ryzykowniejsze pod względem możliwości upadłości.

Zarząd Spółki w celu mitygacji tego ryzyka dokłada wszelkich starań, aby zobowiązania Spółki były regulowane na bieżąco i na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, w opinii Zarządu Spółki nie występuje przedmiotowe ryzyko.

2.1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI OBLIGACJI I POZYSKANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii G umożliwią rozbudowę jego banku ziemi lub spółek celowych Emitenta. W pierwszej kolejności Emitent planuje przekazanie środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii G w formie pożyczki spółce zależnej od Emitenta w której posiada 69,99% udziałów w zysku - Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k., na uzupełnienie części ceny zakupu Nieruchomości Krakowska oraz na pokrycie wydatków na poczet wynagrodzenia należnego PCDM.

Część środków w wysokości 5.854.447,00 (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta czterdzieści siedem) zł brutto na poczet nabycia Nieruchomości Krakowska Incepti Krakowska przekazała Zbywcy, a kwota w wysokości 554.553,00 (pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy) zł została – zgodnie z umową sprzedaży – przeznaczona na rzecz Gminy Wrocław na

poczet spłaty zobowiązania Zbywcy do uiszczenia opłaty z tyt. przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

W dniu 01 września 2022 roku Incepti Krakowska przekazała 4.500.000,00 (cztery miliony pięćset tysięcy) zł w formie przelewu bankowego na rachunek bankowy Zbywcy regulując w ten sposób kolejną część ceny sprzedaży Nieruchomości Krakowska. Środki te pozyskane zostały przez Emitenta poprzez emisję Obligacji Serii F i przekazane Incepti Krakowska w formie pożyczki.

Cena zakupu Nieruchomości Krakowska na podstawie umowy zawartej ze sprzedającymi wynosi łącznie 15.129.000,00 (piętnaście milionów sto dwadzieścia dziewięć tysięcy) zł brutto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana była podatkiem VAT. Pozostała do zapłaty część ceny zakupu Nieruchomości Krakowska wynosi 4.220.000,00 (cztery miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) zł brutto. Termin na uiszczenie pełnej ceny zakupu za Nieruchomość Krakowska został ustalony przez strony na dzień 30 września 2022 roku.

2.1.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

Emitent prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną konkurencję, głównie ze strony podmiotów krajowych. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać możliwość pozyskania nabywców na oferowane nieruchomości, mogą także prowadzić do wzrostu cen nieruchomości gruntowych (na których realizowane są projekty deweloperskie), usług i materiałów budowlanych oraz ograniczać dostępność usług podwykonawców.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży na nieruchomości w budynkach wielorodzinnych i lokale niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez Emitenta marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

Ponadto, Emitent celem odpowiedniego reagowania na opisane ryzyko na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości i dąży do odpowiedniego dostosowania prowadzonej strategii do sytuacji na rynku.

2.1.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Na ryzyko realizacji inwestycji deweloperskiej składa się możliwość wystąpienia szeregu czynników ściśle powiązanych z tym rodzajem aktywności biznesowej, które bezpośrednio wpływają na samą możliwość realizacji projektu deweloperskiego, jak i na jego rentowność oraz powodzenie wśród nabywców.

Wśród ww. czynników należy wymienić:

- a) Cykliczność rynku nieruchomości,
- b) Konieczność posiadania odpowiednich zgód i decyzji administracyjnych,
- c) Dostępność, jakość i cenę materiałów wytwórczych,
- d) Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi,
- e) Możliwość wystąpienia zjawisk atmosferycznych uniemożliwiających kontynuację prac zgodnie z przyjętym harmonogramem,
- f) Nieterminowość lub nierzetelność podwykonawców.

Wystąpienia wyżej wymienionych czynników, a tym samym materializacji opisanego ryzyka nie sposób wykluczyć. Co więcej ich wystąpienie jest tym bardziej dolegliwe, że realizacja projektów deweloperskich co do zasady wymaga poniesienia znacznych nakładów kapitałowych na początku jego realizacji, a z uwagi na termin realizacji budowy ich zwrot jest znacząco odroczony w czasie. Natomiast, ziszczenie się wyżej opisanych ryzyk może przyczynić się do konieczności zwiększenia nakładów na poczet realizowanego projektu, a także uniemożliwić jego ukończenie.

W ostatnich kwartałach nastąpiły istotne zmiany na rynku deweloperskim. Popyt hamowały głównie rosnące stopy procentowe, skutkujące wzrostem oprocentowania kredytów hipotecznych oraz zaostrzenie zasad oceny zdolności kredytowej przez banki.

Skutkiem powyższego w II kwartale 2022 roku liczba mieszkań sprzedanych łącznie na rynku pierwotnym w dużych miastach była o 11,7% mniejsza niż w poprzednim kwartale.

Emitent celem minimalizacji niniejszego ryzyka dąży do zapewnienia płynności prac związanych z realizacją projektów, dba o dobór kontrahentów i podwykonawców oraz analizuje aktualną sytuację na rynku materiałów. Ponadto, wpływ niniejszego ryzyka na spłatę Obligacji Serii G minimalizowany jest wskutek tego, że inwestycja, która zgodnie z założeniami Emitenta stanowi źródło spłaty zobowiązań z Obligacji jest inwestycją w końcowej fazie realizacji, w ramach której na dzień publikacji niniejszego Memorandum sprzedanych zostało ok. 68% ze wszystkich zrealizowanych w ramach ww. inwestycji lokali.

2.1.9. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPOREM ZE ZBYWCĄ NIERUCHOMOŚCI KRAKOWSKA

Incepti Krakowska nabyła Nieruchomości Krakowska przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu od Zbywcy na mocy umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2019 roku w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 7013/2019). Na mocy ww. umowy został odroczony terminem płatności części ceny sprzedaży. Strony umowy ustaliły, że pozostała część ceny w wysokości 8.720.000,00 (osiem milionów siedemset dwadzieścia tysięcy) zł brutto zostanie uiszczona do dnia 30 września 2022 roku.

Część środków w wysokości 5.854.447,00 (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta czterdzieści siedem) zł brutto na poczet nabycia Nieruchomości Krakowska Incepti Krakowska przekazała Zbywcy, a kwota w wysokości 554.553,00 (pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy) zł została – zgodnie z umową sprzedaży – przeznaczona na rzecz Gminy Wrocław na poczet spłaty zobowiązania Zbywcy do uiszczenia opłaty z tyt. przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

W dniu 01 września 2022 roku Incepti Krakowska przekazała 4.500.000,00 (cztery miliony pięćset tysięcy) zł w formie przelewu bankowego na rachunek bankowy Zbywcy regulując w ten sposób kolejną część ceny sprzedaży Nieruchomości Krakowska. Środki te pozyskane zostały przez Emitenta poprzez emisję Obligacji Serii F i przekazane Incepti Krakowska w formie pożyczki.

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum do zapłaty za Nieruchomość Krakowska pozostało 4.220.000,00 (cztery miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) zł brutto. Incepti Krakowska planuje pokryć to zobowiązanie ze środków pozyskanych przez Emitenta z emisji obligacji realizowanych za pośrednictwem PCDM.

Wezwaniem z dnia 3 listopada 2021 roku. Zbywca wezwał Incepti Krakowska do wcześniejszej (tj. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 listopada 2021 roku) zapłaty pozostałej części ceny z umowy sprzedaży Nieruchomości Krakowska, płatnej – zgodnie z zawartą przez strony umową sprzedaży – do dnia 30 września 2022 roku. Podstawą wezwania i postawienia wierzytelności w stan wcześniejszej wymagalności stanowi rzekoma niewypłacalność (art. 458 Kodeksu Cywilnego). Wezwanie zostało złożone przez Zbywcę pod rygorem odstąpienia od umowy.

W ocenie Incepti Krakowska nie doszło do skutecznego postawienia wierzytelności z tyt. ceny w stan wymagalności, wobec powyższego spółka nie dokonała żądanej płatności. Z tego względu Zbywca złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwał Incepti Krakowska do zwrotnego przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska. Następnie Zbywca wniósł do sądu wieczystoksięgowego wnioski o wpis ostrzeżenia o niezgodności księgi wieczystej Nieruchomości Krakowska z rzeczywistym stanem prawnym oraz roszczenia o zwrotne przeniesienie własności. Incepti Krakowska złożyła do sądu pismo z wnioskiem o oddalenie wniosków jako bezpodstawnych. Aktualnie sprawa o uwzględnienie ww. wniosków pozostaje w toku. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 07 września 2022 roku postanowił (i) udzielić zabezpieczenia roszczenia Zbywcy poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości Krakowska (ii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania (iii) nakazanie dokonania

wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska na Zbywcę.

Nadmienienia wymaga, że Incepti Krakowska regulowała wszystkie należności na rzecz Zbywcy zgodnie z terminami wynikającymi z zawartej przez strony umowy. Incepti Krakowska w związku z umową przeznaczyła bezpośrednio na rzecz Zbywcy kwotę w wysokości 5.854.447,00 (pięć milionów osiemset pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta czterdzieści siedem) zł brutto oraz kwotę w wysokości 554.553,00 (pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy) zł, która została – zgodnie z umową sprzedaży – przeznaczona na rzecz Gminy Wrocław na poczet spłaty zobowiązania Zbywcy do uiszczenia opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność oraz dokonała płatności 4.500.000,00 (cztery miliony pięćset tysięcy) zł w dniu 01 września 2022 roku tj. przed upływem terminu płatności.

W ocenie Zarządu niniejsze ryzyko minimalizowane jest przez to, że pomimo upływu prawie roku od dnia złożenia przez Zbywcę oświadczenia o odstąpieniu od umów sprzedaży Nieruchomości Krakowska, własność Nieruchomości Krakowska jest dalej po stronie spółki Incepti Krakowska, a Zbywca nie wytoczył powództwa o zwrotne przeniesienie własności Nieruchomości Krakowska. Ponadto w przypadku wytoczenia powództwa, to w ocenie Zarządu Emitenta oraz współpracującej kancelarii przesłanki stanowiące podstawę wezwania do zapłaty, jak i późniejszego odstąpienia od umowy, należy uznać za co najmniej wątpliwe.

Jednocześnie w sytuacji, w której Zbywca przyjmie zapłatę przy kontynuowaniu sporu ze spółką Incepti Krakowska to wątpliwe jest by wówczas mógł skutecznie domagać się zwrotnego przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska.

W ocenie Zarządu ryzyko wystąpienia niniejszej sytuacji nie będzie negatywnie wpływać na możliwość obsługi przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji Serii G, gdyż źródło spłaty należności z Obligacji – zgodnie z założeniami niniejszej emisji – stanowi projekt innej spółki celowej, tj. spółki Incepti Gaj.

Ze Zbywcą Nieruchomości Krakowska równolegle toczy się sprawa z powództwa Emitenta o zobowiązanie Zbywcy do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej. Sprawa dotyczy nieruchomości o numerach KW WR1K/00347452/7; WR1K/00196275/8 oraz WR1K/00196276/5. Przebieg przedmiotowej sprawy nie ma wpływu na terminowy wykup Obligacji.

2.1.10. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI ORAZ REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Spółka funkcjonuje w branży deweloperskiej, która dotychczas wykazywała stosunkową wrażliwość na zmiany cen na rynku materiałów oraz ich ograniczoną dostępność podczas epidemii COVID-19. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji deweloperskich, co znacząco utrudnia możliwość sporządzenia dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była m. in. na inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali) oraz wzrost kosztów pracy. Dalszy wzrost kosztów realizacji działalności, zwłaszcza w zakresie kosztów surowców, wydaje się niemożliwy do wyeliminowania w związku z wystąpieniem konfliktu zbrojnego na Ukrainie i sankcjami nałożonymi na Rosję. Co więcej wystąpienie ww. konfliktu i zaangażowanie w działania wojenne ludności cywilnej może mieć wpływ na mniejszą dostępność pracowników, tj. z uwagi na dotychczasowy znaczny udział wśród pracowników na budowach ludności ukraińskiej.

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych, procesu inwestycyjnego oraz kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe.

Emitent dokłada wszelkich starań aby zminimalizować niniejsze ryzyko do minimum poprzez dobór sprawdzonych wykonawców, uszczegółowienie technologii wykonania robót oraz wybór materiałów o odpowiedniej dostępności.

Dla dalszej minimalizacji opisanego ryzyka Emitent dąży do pełnienia szczegółowego nadzoru i kontroli w trakcie realizowania projektów.

2.1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZASTOSOWANIEM NIEODPOWIEDNIEJ TECHNOLOGII BUDOWLANEJ LUB MATERIAŁÓW

Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz niekorzystnie wpływać na tempo realizowanych prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów negatywnie rzutuje na ofertę i konkurencyjność projektu deweloperskiego.

Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju. Również nieodpowiedni wybór materiałów - wskutek aktualnych opóźnień na rynku dostaw oraz produkcji z powodu epidemii COVID-19 - może znacząco przyczynić się nie tylko do wzrostu kosztów inwestycji, ale też opóźnień w jej realizacji.

Celem minimalizacji opisanego ryzyka Spółka dąży do wykorzystywania optymalnych technologii budowlanych oraz materiałów.

Pomimo powyższego wykluczenie wystąpienia niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

2.1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYPADKAMI ORAZ ZDARZENIAMI NIEPRZEWIDZIANYMI PRZY PRACY

W przypadku branży deweloperskiej inwestycje realizowane są przy użyciu specjalistycznych maszyn, na wysokościach oraz przy użyciu materiałów zaawansowanych technologicznie. Ponadto, prace prowadzone są na zewnątrz, a tym samym osoby pracujące przy realizacji inwestycji deweloperskich narażone są na czynniki atmosferyczne.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że wykonywanie prac związanych z budową wiąże się z ryzykiem wystąpienia wypadków oraz innych negatywnych, nieprzewidzianych zdarzeń podczas pracy. Spółka dąży do minimalizacji opisanego ryzyka dbając o to by prace – zwłaszcza związane z obsługą maszyn - wykonywane były przez podmioty posiadające adekwatną wiedzę oraz umiejętności.

2.1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z BŁĘDAMI LUDZKIMI

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z potrzebą zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników oraz ze ścisłą współpracą z innymi podmiotami. Błędy lub niedopatrzenia współpracowników mogą doprowadzić m. in. do wzrostu niezadowolenia klientów, opóźnień w realizacji projektów Emitenta, co może przekładać się na negatywny wizerunek Emitenta oraz niską renomę projektu deweloperskiego.

Nakłady finansowe ponoszone przez Emitenta na odpowiednie szkolenie i motywowanie osób, z którymi współpracuje Emitent oraz dążenie do podejmowania współpracy z osobami odznaczającymi się odpowiednim poziomem wiedzy fachowej ograniczają do pewnego stopnia niniejsze ryzyko.

2.1.14. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z WYKONAWCAMI ORAZ PODWYKONAWCAMI

Charakter prowadzonej przez Spółkę działalności może wiązać się ze zlecaniem części prac w ramach realizowanych projektów deweloperskich wykonawcom oraz podwykonawcom. Powyższe zaś prowadzi do powstania określonych ryzyk po stronie Emitenta.

W ramach niniejszego ryzyka wymienić należy m. in.:

- solidarną odpowiedzialność dewelopera za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647¹ Kodeksu cywilnego);
- wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o udzielenie przez dewelopera odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego (art. 649¹ i nast. Kodeksu cywilnego);
- wystąpienie opóźnień prac budowlanych poszczególnych inwestycji z winy podwykonawców lub wykonawców;
- wystąpienie wad i usterek wskutek nieprawidłowych prac wykonawców lub podwykonawców.

Powyższe może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta, ponoszone przez Spółkę koszty oraz na osiągnięte przez nią wyniki finansowe. Ponadto, może przyczynić się do opóźnień, a nawet wstrzymania, realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

2.1.15. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąc podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Powyższe ryzyko może zmaterializować się zarówno poprzez uiszczenie przez Emitenta nieadekwatnie wysokich cen za nabywane pod inwestycje nieruchomości, jak i wskutek niemożności osiągnięcia planowanych zysków ze sprzedaży.

Wskutek powyższego ryzyka osiągnięcie planowanych przychodów może okazać się znacząco niższe od planowanych, co zaś może przyczynić się do braku lub niskiej rentowności projektu.

2.1.16. RYZYKO WAD FIZYCZNYCH NIERUCHOMOŚCI

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wystąpienia wad fizycznych nieruchomości po dacie zakupu. Z uwagi na ograniczoną możliwość analizy wszelkich fizycznych cech nabywanej nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży to zachodzi ryzyko, że w toku realizacji inwestycji deweloperskiej wystąpią uprzednio niestwierdzone wady fizyczne nieruchomości, utrudniające lub uniemożliwiające realizację budowy zgodnie z przyjętym projektem. Opisane wady fizyczne mogą przykładowo stanowić m. in. niestabilność gruntów przekładająca się na ich nośność lub poziom wód gruntowych.

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent prowadzi analizy nabywanych nieruchomości.

Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznić się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

2.1.17. RYZYKO WAD PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI

Charakter działalności Emitenta wiąże się z koniecznością nabycia nieruchomości przeznaczonych na realizację projektów deweloperskich.

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wad prawnych nieruchomości. Istnieje ryzyko, że nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja okaże się obciążona wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem jej wartości, przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych, a nawet może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, a tym samym uniemożliwić realizację inwestycji i osiągnięcie przychodów ze sprzedaży nieruchomości w ramach inwestycji.

Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent każdorazowo przeprowadza analizę stanu prawnego nieruchomości, a w zawieranych umowach zobowiązał zbywców do złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie stanu prawnego nieruchomości.

W toku procesu nabywania nieruchomości przez Emitenta przeprowadzone zostało dokładne badanie stanu prawnego nieruchomości. Całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe

2.1.18. RYZYKO POGORSZENIA KONIUNKTURY GOSPODARCZEJ W BRANŻY DEWELOPERSKIEJ

Na osiągane przez Emitenta wyniki finansowe oraz możliwość realizacji założonych celów strategicznych wpływają bezpośrednio lub pośrednio czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Spółka. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Spółki lub zwiększenie kosztów działalności.

Koniunktura na rynku nieruchomości jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, która wpływa m. in. na liczbę potencjalnych nabywców nieruchomości oraz koszty realizacji inwestycji, w tym ceny materiałów budowlanych i koszt pracy podwykonawców. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może zmniejszyć grono potencjalnych klientów, przyczynić się do spadku cen na rynku nieruchomości oraz do wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych. Przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Spółki.

Powyższe z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta, a tym samym na możliwość spełnienia świadczeń z Obligacji Serii G.

2.1.19. RYZYKO ZWIĄZANE Z USTAWĄ O OCHRONIE PRAW NABYWCÓW MIESZKAŃ

Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska) nakłada na deweloperów (w tym Emitenta) szereg wymogów oraz przewiduje znaczące uprawnienia po stronie nabywców lokali. Ustawa prowadzi do wzrostu kosztów po stronie deweloperów, co może negatywnie przełożyć się na wyniki finansowe Emitenta.

Nadmienienia wymaga, że w maju 2022 roku w życie weszła Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ryzyko związane ze zmianą prawa minimalizowane jest przez Emitenta wskutek dbałości o zgodność zawieranych umów deweloperskich z obowiązującym stanem prawnym oraz korzystanie z profesjonalnej obsługi prawnej.

2.1.20. RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPEM POTENCJALNYCH KLIENTÓW DO FINANSOWANIA

Popyt na rynku nieruchomości zależy w głównej mierze od dostępności kredytów hipotecznych, wysokości kosztów kredytowania oraz zdolności kredytowej nabywców lokali.

Spadek dostępności atrakcyjnych kredytów, pogorszenie zdolności kredytowej konsumentów, inflacja oraz wzrost stóp procentowych może w sposób negatywny wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich.

W ostatnich kwartałach spadła ilość zbywanych mieszkań na rynku pierwotnym. Popyt hamowały właśnie głównie rosnące stopy procentowe, skutkujące wzrostem oprocentowania kredytów hipotecznych oraz zaostrzenie zasad oceny zdolności kredytowej przez banki.

Wskazane wyżej czynniki wpływają na możliwość pozyskania finansowania w postaci kredytów hipotecznych przez potencjalnych klientów. Konsekwencją powyższego stanowić może nieuzyskanie przez Emitenta zakładanych wyników finansowych, co w skrajnym przypadku może przyczynić się do niewykupienia Obligacji Serii G.

2.1.21. RYZYKO WZROSTU STÓP PROCENTOWYCH

Spółka część swojej działalności zamierza finansować przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o stałej stopie procentowej. Z tego względu Spółka jest wyeksponowana na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych.

Również osoby zainteresowane nabywaniem mieszkań realizowanych przez Emitenta – w przypadku chęci sfinansowania zakupu poprzez pozyskanie kredytu – wyeksponowane są na niniejsze ryzyko.

Dotychczasowemu wzrostowi sprzedaży nieruchomości sprzyjał przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce, dotychczasowe oprocentowanie kredytu hipotecznego było jednym z najniższych w historii, a w takim otoczeniu środki pieniężne transferowane były z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że Rada Polityki Pieniężnej w ciągu ostatnich kilku miesięcy zdecydowała się kilkukrotnie podnieść stopy procentowe.

Obserwowany istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Spółki. W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych może doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na rynku nieruchomości. Ponadto, wzrost stóp procentowych (a tym samym kosztów obsługi zadłużenia) negatywnie rzutuje na ocenę zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców.

Z tego względu wzrost stóp procentowych w Polsce może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Spółka celem mitygacji niniejszego ryzyka na bieżąco monitoruje dalsze zmiany stóp procentowych oraz ich wpływ na popyt na nieruchomości celem podjęcia w przyszłości adekwatnych decyzji operacyjnych oraz strategicznych.

2.1.22. RYZYKO SPADKU POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI

Emitent w ramach prowadzonej działalności zamierza sprzedawać mieszkania głównie na rzecz klientów indywidualnych.

W związku z aktualną sytuacją gospodarczą, wzrostem stóp procentowych, zmniejszeniu uległa dostępność kredytów hipotecznych. Wskutek czego może mieć miejsce spadek popytu na nieruchomości. Powyższe może mieć wpływ na powolne tempo sprzedaży, niski poziom zainteresowania potencjalnych nabywców, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta, co może przyczynić się w skrajnym przypadku do niemożności zaspokojenia przez Emitenta należności z Obligacji Serii G.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest m. in. poprzez realizowanie projektów w atrakcyjnej lokalizacji. Spółka dąży do zmniejszenia niniejszego ryzyka również poprzez dostosowywanie strategii marketingowej do aktualnych trendów oraz wymogów na rynku nieruchomości. Jednakże wykluczenie niniejszego ryzyka jest w znacznej mierze poza starannością Spółki.

2.1.23. RYZYKO ZWIĄZANE Z WZROSTEM INFLACJI

Przychody Emitenta mogą ulec obniżeniu w przypadku spadku siły nabywczej konsumentów, na którą negatywnie wpłynąć może wzrost stopy inflacji, oznaczający wzrost cen dóbr i usług. Nasilenie inflacji może być powodowane wieloma czynnikami, takimi jak wzrost wielkości zagregowanego popytu lub ekspansywną polityką banku centralnego. Sytuacja ta może mieć negatywny wpływ na zdolność Emitenta do regulowania swoich zobowiązań w związku z ewentualnym spadkiem przychodów w tym, spłaty zobowiązań z tytułu emisji Obligacji.

2.1.24. RYZYKO SPADKU CEN NIERUCHOMOŚCI

Wpływ na osiągnięte przez Spółkę przychody oraz rentowność będą miały osiągnięte przychody ze sprzedaży oferowanych nieruchomości. Ceny, za które będą zbywane mieszkania są natomiast zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane przez Emitenta nieruchomości oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych nieruchomości;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana Inwestycja nie osiągnie założonego zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki.

Nadto, należy mieć na względzie, że realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen oraz zakładanych zysków z inwestycji.

W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dąży do jasnego określania harmonogramu inwestycji oraz do jego utrzymania, zarządzając tym samym ryzykiem przekroczenia terminów realizacji. Ponadto, Emitent dąży do tego by utrzymać koszty realizacji projektu na poziomie pozwalającym na ich pokrycie ze sprzedaży nieruchomości nawet w przypadku spadku cen nieruchomości na rynku.

2.1.25. RYZYKO ZWIĄZANE Z ODDZIAŁYWANIEM PANDEMII NA GOSPODARKĘ I DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKĄ

Sytuacja związana z wystąpieniem pandemii COVID-19 wpływa pośrednio lub bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej. Spadek zachorowań w 2022 roku nie wyklucza ponownego wystąpienia pandemii. Nadto, nie można wykluczyć wystąpienia nowego wariantu wirusa, a tym samym ponownego wprowadzenia obostrzeń, wzrostu zachorowań oraz śmiertelności.

Powyższe może skutkować między innymi zwiększeniem poziomu bezrobocia, zmniejszeniem poziomu konsumpcji lub ograniczeniami w zakresie możliwości swobodnego prowadzenia działalności gospodarczej, zwiększając tym samym ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wprowadzenie obostrzeń oraz wystąpienie wyżej wymienionych ograniczeń i ich negatywnych skutków przełoży się na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z wymienionych uprzednio czynników ryzyka.

Powyższe, w konsekwencji, może mieć wpływ na zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian. Jednakże wystąpienie niniejszego ryzyka jest poza kontrolą Emitenta oraz niezależne od jego staranności.

2.1.26. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONFLIKTEM ZBROJNYM NA TERENIE UKRAINY

W związku z wybuchem wojny i nałożonymi sankcjami doszło do znaczących zmian w gospodarce światowej. Trwający aktualnie konflikt w Ukrainie i związana z nim wysoka niepewność bez wątpienia będzie miała negatywny wpływ na sytuację gospodarczą w Polsce. W związku z nałożonymi sankcjami na Rosję doszło do zmian na rynkach surowcowych, m. in. ceny ropy i gazu osiągają rekordowe notowania. Powyższe m. in. przełoży się na wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, jak i kosztów życia. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą przełożyć się na spadek popytu m. in. na nieruchomości oraz wywołać negatywne nastroje inwestycyjne.

Ponadto, z uwagi na sąsiedztwo Ukrainy, Polska narażona jest na kryzys migracyjny w związku z opuszczaniem przez ludność ukraińską terenów objętych działaniami wojennymi.

Wyżej wskazane okoliczności mogą przełożyć się na znaczący spadek popytu na rynku nieruchomości, obawy co do zaciągania zobowiązań, jak i niepewność na rynku. Niemniej, z uwagi na niedawny wybuch konfliktu, jak i niepewność co do jego rozwoju nie sposób jest oszacować pełnego wpływu ww. na sytuację gospodarczą w Polsce oraz na branżę deweloperską.

2.1.27. RYZYKO ZDARZEŃ KATASTROFICZNYCH, RYZYKA WYJĄTKOWE

Charakter prowadzonej działalności oraz dotychczasowe doświadczenie wskazują na niewielką możliwość wpływu czynników nadzwyczajnych na aktywność biznesową Spółki. Nie można jednak wykluczyć, że ewentualne:

- (i) działania wojenne,
- (ii) działania o charakterze terrorystycznym,
- (iii) zjawiska epidemiczne oraz
- (iv) czynniki przyrodnicze i inne zdarzenia katastroficzne mogą długotrwale wpłynąć na zachowania klientów lub możliwość realizacji projektów deweloperskich.

Efekty tych zjawisk mogą wpłynąć zarówno na możliwość realizacji Inwestycji, jak i na popyt na nieruchomości, które będą oferowane przez Emitenta.

2.1.28. RYZYKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM DŁUŻNYM

Emitent w prowadzonej działalności gospodarczej finansuje się długo- oraz krótkoterminowym kapitałem obcym. Posiadany dług obliguje Spółkę do systematycznego dokonywania płatności odsetek i rat kapitałowych. Należy mieć zatem na uwadze, iż w przypadku zmniejszenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, np. ze względu na:

- (i) spadek popytu na produkty Spółki lub
- (ii) konieczność obniżenia ich ceny lub
- (iii) pogorszenie sytuacji makroekonomicznej, może zrealizować się ryzyko nieterminowego regulowania zobowiązań przez Spółkę.

Nieodpowiednio dobrana struktura finansowania może także prowadzić do spadku rentowności Spółki ze względu na ponoszone koszty finansowe. Istnieje także ryzyko ograniczenia dostępności finansowania zewnętrznego. Realizacja ryzyka mogłaby negatywnie wpłynąć na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Emitent kontroluje strukturę kapitałową, w celu utrzymania jej na optymalnym poziomie.

2.1.29. RYZYKO ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM PORĘCZENIA OSOBISTEGO

Zapłata wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii G oraz wartości nominalnej przydzielonych obligacji mają zostać zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia osobistego przez Pana Konrada Pawłaka (większościowego akcjonariusza Emitenta), który złoży także oświadczenie o poddaniu się egzekucji (co do udzielonego poręczenia).

W przypadku udzielenia poręczenia osobistego dla zabezpieczenia wierzytelności, w tym wynikających z Obligacji, istotna jest sytuacja majątkowa i życiowa Poręczyciela, która wpływa również na możliwość skutecznego dochodzenia roszczeń przez Obligatariuszy Serii G od Poręczyciela.

Szczególny wpływ na zdolność Poręczyciela do wypełniania na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia, mogą mieć zdarzenia losowe m.in. przewlekła choroba lub

śmierć, co w konsekwencji może doprowadzić do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej. Nadmienienia wymaga, że wierzytelności zabezpieczone poręczeniem – w przypadku śmierci Poręczyciela – wchodzi w skład masy spadkowej i mogą być dochodzone od spadkobierców Poręczyciela. Przy czym, nie można wykluczyć, że żaden podmiot nie przyjmie spadku po zmarłym Poręczycielu.

Nadto, nie można wykluczyć, że Poręczyciel sprzeda lub utraci aktualnie posiadany majątek, co nie tylko wpłynie na jego sytuację majątkową, ale może też przyczynić się do niemożności zaspokojenia zabezpieczonych poręczeniem wierzytelności.

W przypadku złej sytuacji finansowej Poręczyciela może się okazać, że Poręczyciel nie będzie w stanie wykonać poręczenia lub wartość jego majątku nie pozwoli na uzyskanie kwoty zapewniającej otrzymanie przez Obligatariuszy zabezpieczonych poręczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji.

Emitent uważa powyżej opisane ryzyko za niewielkie opierając swoją ocenę na nieposzlakowanej opinii oraz dotychczasowym, wzorowym prowadzeniu biznesu przez Pana Konrada Pawlaka.

Ponadto Emitent zwraca uwagę, że w jego ocenie aktualna sytuacja majątkowa i finansowa Poręczyciela pozwala na uzyskanie kwoty zapewniającej otrzymanie przez Obligatariuszy zabezpieczonych poręczeniem wierzytelności wynikających z Obligacji. Emitent swoją ocenę opiera m.in. na posiadanej wiedzy na temat liczby akcji Emitenta posiadanych pośrednio i bezpośrednio przez Poręczyciela. Zgodnie z przekazaną Emitentowi informacją i wskazaną w punkcie 4.5.12. Memorandum, Poręczyciel poręczył za zobowiązania Emitenta – obligacje serii D oraz obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 6.367.000,00 (sześć milionów trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy) zł, Obligacje Serii F o wartości 4.937.000,00 (cztery miliony dziewięćset trzydzieści siedem tysięcy) zł oraz pożyczki od osób fizycznych o łącznej wartości 520.000,00 (pięćset dwadzieścia tysięcy) zł.

Poręczyciel Osobisty jest większościovym akcjonariuszem Emitenta. Struktura akcjonariatu Emitenta znajduje się w pkt 5.17. Memorandum Informacyjnego.

2.1.30. RYZYKO ZWIĄZANE Z Odstąpieniem przez Zbywcę od umowy sprzedaży nieruchomości

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii G umożliwią mu rozbudowę banku ziemi lub spółek celowych Emitenta. W pierwszej kolejności Emitent planuje przekazanie środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii G w formie pożyczki spółce zależnej od Emitenta w której posiada 69,99% udziałów w zysku - Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k., na uzupełnienie części ceny zakupu Nieruchomości Krakowska, celem wykonania umowy notarialnej z dnia 25 lipca 2019 roku.

Spółka celowa (Incepti Krakowska) Emitenta ma zamiar przekazać te środki celem zapłaty pozostałej części ceny - 4.220.000,00 (cztery miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) zł - wynikającej z umowy sprzedaży Nieruchomości Krakowska. Zgodnie z umową Incepti Krakowska powinna zapłacić za Nieruchomość Krakowska pozostałą część ceny wynikającą z umowy do dnia 30 września 2022 roku.

W dniu 24 listopada 2021 roku sprzedający złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy notarialnej sprzedaży Nieruchomości Krakowska z dnia 25 lipca 2019 roku, co może rodzić ryzyko zwrotu przez Zbywcę pozostałej ceny zapłaty wynikającej z umowy sprzedaży. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 07 września 2022 roku postanowił (i) udzielić zabezpieczenia roszczenia Zbywcy poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości Krakowska (ii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania (iii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska na Zbywcę.

Emitent szacuje powyższe ryzyko jako niskie między innymi ze względu na brak zwrotu środków już przekazanych, w tym środków pozyskanych w ramach emisji Obligacji Serii F, na rzecz Zbywcy a wynikającego z umowy notarialnej sprzedaży z dnia 25 lipca 2019 roku.

2.1.31. RYZYKO NIEPOZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum dla Nieruchomości Krakowska nie zostało wydane pozwolenie na budowę. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę w stosunku do Nieruchomości Krakowska na dzień publikacji Memorandum nie został złożony.

Projekt Incepti Krakowska to przedsięwzięcie w fazie projektowej. Nieruchomość Krakowska podlega pod Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego oraz ochronę Miejskiego Konserwatora Zabytków. Brak złożenia wniosku lub odmowa udzielenia stosownych zgód administracyjnych mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta, co może mieć bezpośredni wpływ na płynność i wypłacalność Emitenta.

Emitent szacuje powyższe ryzyko jako niskie w związku z dużym doświadczeniem z tego typu czynnościami administracyjnymi. Dodatkowo Incepti Krakowska posiada stosowną koncepcję architektoniczną wykonaną przez renomowaną pracownię architektoniczną. Co więcej Incepti Krakowska posiada pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków co do posiadanej koncepcji architektonicznej. Opinia ta jest jedną z głównych składowych wniosku o pozwolenie na budowę. Incepti Krakowska planuje złożenie wniosku o pozwolenie na budowę we wrześniu 2022 roku. Niniejsze ryzyko mitygowane jest również poprzez to, że zgodnie z założeniami Emitenta realizacja inwestycji na Nieruchomości Krakowska jest irrelevantna dla spłaty Obligacji Serii G z uwagi na inne, planowane przez Emitenta źródło spłaty.

2.1.32. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEPROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ PRZEZ EMITENTA

Ze względu na fakt, że Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej w branży deweloperskiej, która to generowałaby w bezpośredni sposób, istotnych bieżących przychodów, a jego działalność skupia się głównie na budowie i zarządzaniu spółkami celowymi, w skład których na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wchodzi:

- 1) Incepti sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo sp. k. – 99,90% udziału w wyniku;
- 2) Incepti sp. z o.o. Maślice 1 sp. k. – 99,99% udziału w wyniku;
- 3) Incepti sp. z o.o. Gaj sp. k. – 99,99% udziału w wyniku;
- 4) Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. – 69,99% udziału w wyniku;
- 5) Incepti sp. z o.o. Paczkowska sp. k. – 99% udziału w wyniku;
- 6) Incepti sp. z o.o. Brzeg sp. k. – 99,99% udziału w wyniku;

W związku z brakiem stałych, istotnych przychodów, Emitent nie zakłada generowania dodatnich przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, co może oznaczać konieczność finansowania działalności podmiotu dominującego grupy kapitałowej z innych źródeł, w tym: zwrot pożyczek udzielonych spółkom celowym. Wiąże się to z ryzykiem utrudnienia prowadzenia działalności, w szczególności w przypadku wystąpienia problemów z płynnością finansową Emitenta lub spółek celowych.

Emitent zwraca uwagę, że głównym źródłem przychodów Emitenta są udziały w spółkach zależnych. Incepti Gaj to obecnie jedyna inwestycja prowadzona na pośrednictwem spółki zależnej Emitenta. Zakończenie projektu Incepti Gaj przewidziane zostało na grudzień 2022 roku. Na dzień publikacji Memorandum sprzedanych zostało ok. 68% ze wszystkich zrealizowanych w ramach ww. inwestycji lokali.

Z zakładanych przez Emitenta przepływów dla inwestycji Incepti Gaj, na koniec listopada 2022 roku Incepti Gaj będzie dysponowała środkami w wysokości umożliwiającej m.in. spłatę kwoty ok. 5,1 mln zł do Emitenta tytułem zwrotu pożyczek podporządkowanych i naliczonych odsetek. Pozostałą kwotę niezbędną do pełnego wykupu obligacji serii D, obligacji serii E, Obligacji Serii F oraz Obligacji Serii G (łącznie wartość nominalna 16.367.000,00 zł) zostanie przekazana Emitentowi przez Incepti Gaj w formie pożyczki, która będzie zawierała możliwość kompensaty z wypłatą udziału w zysku z Incepti Gaj

(co nastąpi po rozliczeniu wyniku Incepti Gaj za 2023 rok, w którym wykazany zostanie zysk z inwestycji).

2.1.33. RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ EMITENTA

Emitent zakończył rok obrotowy 2021 stratą netto w wysokości 1,57 mln zł, co było spowodowane przede wszystkim kosztami ogólnego zarządu (749 tys. zł), kosztami finansowymi, w tym odsetkami od obligacji serii D oraz obligacji serii E (902 tys. zł), co przyczyniło się m.in. do ujemnych przepływów pieniężnych w wysokości 147 tys. zł. Na koniec 2021 r. Spółka posiadała dodatni kapitał własny w kwocie ok. 16,48 mln zł oraz posiadała ponad 798 tys. zł środków pieniężnych. Poziom zobowiązań oraz rezerw na zobowiązania Spółki wyniosły w tym czasie ponad 20 mln zł.

Emitent dostrzega ryzyko, iż utrzymywanie się w dłuższym terminie sytuacji w której Emitent ponosi stratę netto, generuje ujemne przepływy pieniężne, przy braku zapewnienia innych źródeł finansowania, może doprowadzić do braku możliwości terminowego regulowania wcześniej powstałych oraz bieżących zobowiązań Emitenta

Materializacja powyższego ryzyka może negatywnie wpłynąć na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, a w konsekwencji – na wykup Obligacji.

Emitent podejmuje w trybie ciągłym czynności mające na celu minimalizację wskazanego ryzyka poprzez szczegółową aktualizację analizy finansowej oraz kosztowej zakładanych działań oraz możliwie szybkie reagowania na jej zmiany. Ponadto wpływ niniejszego ryzyka na spłatę Obligacji Serii G minimalizowany jest wskutek tego, że inwestycja realizowana przez Incepti Gaj, która zgodnie z założeniami Emitenta stanowi źródło spłaty zobowiązań z Obligacji, jest inwestycją w końcowej fazie realizacji, w ramach której na dzień publikacji Memorandum sprzedanych zostało ok. 68% ze wszystkich realizowanych w ramach ww. inwestycji lokali.

Z zakładanych przez Emitenta przepływów dla inwestycji Incepti Gaj, na koniec listopada 2022 roku Incepti Gaj będzie dysponowała środkami w wysokości umożliwiającej m.in. spłatę kredytu inwestycyjnego związanego z realizacją projektu Incepti Gaj oraz uregulowanie zobowiązań dotyczących wyemitowanych przez Emitenta obligacji (obligacje serii D, obligacje serii E, Obligacje Serii F oraz Obligacje Serii G). Incepti Gaj kwotę ok. 5,1 mln zł przekaże do Emitenta tytułem zwrotu pożyczek podporządkowanych i naliczonych odsetek. Pozostałą kwotę niezbędną do pełnego wykupu obligacji serii D, obligacji serii E, Obligacje Serii F oraz Obligacje Serii G (łącznie wartość nominalna 16.367.000,00 zł) zostanie przekazana Emitentowi przez Incepti Gaj w formie pożyczki, która będzie zawierała możliwość kompensaty z wypłatą udziału w zysku z Incepti Gaj (co nastąpi po rozliczeniu wyniku Incepti Gaj za 2023 rok, w którym wykazany zostanie zysk z inwestycji).

2.1.34. RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ INCEPTI GAJ

W ocenie Emitenta sytuacja finansowa Incepti Gaj m.in. jako podmiotu udzielającego poręczenia wynikające z obligacji serii D oraz obligacji serii E wyemitowanych przez Emitenta jest stabilna, a bilans odzwierciedla stan zaawansowania projektu Incepti Gaj zarówno w zakresie kosztów i źródeł ich finansowania, jak i otrzymanych wpłat (zaliczek) od Klientów.

Z zakładanych przez Emitenta przepływów dla inwestycji Incepti Gaj, na koniec listopada 2022 roku Incepti Gaj będzie dysponowała środkami w wysokości umożliwiającej m.in. spłatę kredytu inwestycyjnego związanego z realizacją projektu Incepti Gaj oraz uregulowanie zobowiązań dotyczących wyemitowanych przez Emitenta obligacji (obligacje serii D, obligacje serii E, Obligacje Serii F oraz Obligacje Serii G). Incepti Gaj kwotę ok. 5,1 mln zł przekaże do Emitenta tytułem zwrotu pożyczek podporządkowanych i naliczonych odsetek. Pozostałą kwotę niezbędną do pełnego wykupu obligacji serii D, obligacji serii E, Obligacje Serii F oraz Obligacje Serii G (łącznie wartość nominalna 16.367.000,00 zł) zostanie przekazana Emitentowi przez Incepti Gaj w formie pożyczki, która będzie zawierała możliwość kompensaty z wypłatą udziału w zysku z Incepti Gaj (co nastąpi po rozliczeniu wyniku Incepti Gaj za 2023 rok, w którym wykazany zostanie zysk z inwestycji).

2.1.35. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZOBOWIĄZANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z OBLIGACJI SERII D, OBLIGACJI SERII E ORAZ OBLIGACJI SERII F

Inwestorzy nabywający Obligacje powinni mieć świadomość, że Emitent w przeszłości wyemitował obligacje serii D, obligacje serii E, Obligacje Serii F, których łączna wartość nominalna wynosi 11.304.000,00 (jedenaście milionów trzysta cztery tysiące) zł, a termin wykupu przypada odpowiednio na maj, czerwiec oraz sierpień 2023 roku.

W związku z tym, że Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej, a jego działalność skupia się głównie na budowie i zarządzaniu spółkami celowymi to planowanym źródłem spłaty obligacji serii D, obligacji serii E, Obligacji Serii F jest zwrot udzielonych pożyczek przez Emitenta spółkom córkom oraz przepływy z realizowanego projektu Incepti Gaj.

W skrajnym przypadku może się okazać, że Emitent nie otrzyma zwrotu pożyczek a planowane przepływy z inwestycji Incepti Gaj do czasu wykupu obligacji serii D, obligacji serii E, Obligacji Serii F okażą się skrajnie niższe niż pierwotnie planowano.

2.1.36. RYZYKO ZWIĄZANE Z WZMIANKAMI, ROSZCZENIAMI I OBCIĄŻENIAMI WPISANYMI W DZIAŁE III I IV KSIĄG WIECZYSTYCH NIERUCHOMOŚCI KRAKOWSKA

Emitent zwraca uwagę na wzmianki, roszczenia oraz obciążenia wpisane w dziale III i IV ksiąg wieczystych WR1K/00148562/6 oraz WR1K/00160703/7 .

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Krakowska 1 wpisane jest zobowiązanie Incepti Krakowska do uzyskania zgody Zbywcy do zbycia Nieruchomości Krakowska 1 przed ukończeniem inwestycji. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2022 r. sygn. akt II Ca 776/22 uchylił ten wpis i oddalił wniosek Zbywcy. Wykreślenie to nie zostało do chwili obecnej ujawnione w treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Krakowska 1. Opisane orzeczenie zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez Zbywcę. Skarga kasacyjna na dzień publikacji Memorandum nie została rozpoznana przez Sąd Najwyższy. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 07 września 2022 r. postanowił (i) udzielić zabezpieczenia roszczenia Zbywcy poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości Krakowska 1 (ii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 1 ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania (iii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 1 ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska 1 na Zbywcę.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Krakowska 2 wpisane jest zobowiązanie Incepti Krakowska do uzyskania zgody Zbywcy do zbycia Nieruchomości Krakowska 2 przed ukończeniem inwestycji. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2022 r. sygn. akt II Ca 775/22 uchylił ten wpis i oddalił wniosek Zbywcy. Wykreślenie to nie zostało do chwili obecnej ujawnione w treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Krakowska 2. Opisane orzeczenie zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez Zbywcę. Wniesienie skargi kasacyjnej nie zostało ujawnione przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu poprzez wzmiankę w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Krakowska 2. Skarga kasacyjna nie została na dzień sporządzenia Memorandum rozpoznana przez Sąd Najwyższy. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 07 września 2022 r. postanowił (i) udzielić zabezpieczenia roszczenia Zbywcy poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości Krakowska 2 (ii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 2 ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania (iii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 2 ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska 2 na Zbywcę.

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Krakowska 1 widnieje wpis hipoteki przymusowej do kwoty 83.217,14 zł ustanowionej na rzecz Gminy Wrocław tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu zaległego podatku od nieruchomości. Dnia 7 grudnia 2021 r. Incepti Krakowska

złożyła wniosek o wykreślenie tej hipoteki zawierający oświadczenie wierzyciela o dokonaniu zapłaty zabezpieczonych hipoteką wierzytelności. Stosownie do treści art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpis (wykreślenie) hipoteki będzie miało moc wsteczną od chwili złożenia wniosku.

Obligatariusz powinien mieć świadomość, że wzmianki, roszczenia oraz obciążenia wpisane w dziale III i IV ksiąg wieczystych WR1K/00148562/6 oraz WR1K/00160703/7 mogą doprowadzić do sytuacji w której utrudnione będzie m.in. użytkowanie Nieruchomości Krakowska.

2.1.37. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM WYKUPU OBLIGACJI F, POMIMO ZISZCZENIA SIĘ PRZESŁANEK NATYCHMIASTOWEGO WYKUPU

Nie można wykluczyć sytuacji w której Emitent pomimo ziszczenia się przesłanek natychmiastowego wykupu nie dokona w całości lub w części wykupu Obligacji Serii F.

Zgodnie z warunkami emisji Obligacji Serii F, Emitent zobowiązał się do natychmiastowego wykupu Obligacji pod warunkiem zwrotu środków pieniężnych przekazanych Zbywcy celem uregulowania ceny sprzedaży Nieruchomości Krakowska.

W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta lub niepozyskania środków na poczet obsługi Obligacji Serii F lub nierozpoczęcia inwestycji w ogóle lub w zakładanym harmonogramie nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem natychmiastowego wykupu Obligacji Serii F w założonym terminie. W takim wypadku Obligacje Serii F będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji Serii F może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji Serii F, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

Emitent zwraca uwagę, że źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z przepływów operacyjnych generowanych przez Incepti Gaj, a w szczególności przepływy operacyjne wygenerowane z projektu deweloperskiego Incepti Gaj w której Emitent jest uprawniony do 99,99% udziału w wynikach.

2.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM

2.2.1. ADEKWATNOŚĆ INWESTYCJI W OBLIGACJE KOMERCYJNE DO POTRZEB I WIEDZY INWESTORA

Każdy Inwestor rozważający inwestycję w Obligacje powinien oszacować, czy jest ona dla niego w danych okolicznościach odpowiednia. W szczególności, każdy Inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do, oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć Warunki Emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- 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 ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązuja inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz jest narażony na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Obligacji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty Odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w dniu wykupu.

2.2.2. RYZYKO NARUSZENIA PRZEPISÓW W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ, SKUTKUJĄCE ZASTOSOWANIEM PRZEZ KNF SANKCJI

W przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, o których mowa w art. 16 ust. 2 Ustawy o Ofercie, Komisja może:

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

W przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia emitent lub oferujący powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja może wielokrotnie zastosować środki opisane powyżej.

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

- oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty w znaczący sposób naruszałyby interesy Inwestorów,
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta,
- 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

- 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,

i ich stosowanie przez Komisję może być wielokrotne.

W Rozdziale 7 Ustawy o Ofercie przewidziany jest szereg sankcji stosowanych w przypadku naruszenia przepisów Ustawy regulujących zasady przeprowadzenia oferty publicznej.

2.2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM LUB ODSTĄPIENIEM OD PRZEPROWADZANIA 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.

W przypadku ewentualnego zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie Suplementu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. Jeśli decyzja o zawieszeniu zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty uważane są nadal za ważne, jednakże Inwestorowi będzie wówczas służyło uprawnienie do złożenia oświadczenia o wycofaniu zgody na nabycie Obligacji, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu do Memorandum. Zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji spowoduje przesunięcie terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym terminu przydziału Obligacji.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę i opłacili zapisy, a następnie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zapisu, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w Formularzach Zapisu, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia decyzji Emitenta o zawieszeniu Oferty Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie informacji 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 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot na rzecz Inwestorów zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

2.2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEWŁAŚCIWYM WYPEŁNIENIEM ORAZ NIEOPŁACENIEM ZAPISU NA OBLIGACJE

Emitent pragnie podkreślić, że wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis pomijający jakikolwiek z wymaganych elementów może zostać uznany za nieważny. Brak wpłaty środków na Obligacje w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu. Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

2.2.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZYDZIELENIEM OBLIGACJI W MNIEJSZEJ LICZBIE

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, Obligacje Serii G zostaną przydzielone po dokonaniu na zasadach opisanych w treści Memorandum. Tym samym zapisy

złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Powyższe nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

2.2.6. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

Zgodnie z Ustawą o obligacjach w razie likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy, o której mowa powyżej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Wcześniejszy wykup, niezależnie od uprawnienia Inwestorów do żądania wcześniejszego wykupu w przypadkach określonych w Ustawie o obligacjach oraz w Warunkach Emisji, ma miejsce w przypadku wydania przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta – z dniem wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta.

Ponadto, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w sposób szczegółowo opisane w Warunkach Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z ww. uprawnienia Obligacje w zakresie, w jakim zostaną wykupione, ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty Odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

2.2.7. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W PRZEPISACH PODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM OBLIGACJAMI

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Z uwagi na powyższe, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

2.2.8. RYZYKO BRAKU SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej iloczynowi wartości nominalnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty Odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości.

W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta lub niepozyskania środków na poczet obsługi zobowiązań w tym Obligacji Serii G lub nierozpoczęcia inwestycji w ogóle lub w zakładanym harmonogramie nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

Emitent zwraca uwagę, że źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z przepływów operacyjnych generowanych przez Incepti Gaj, a w szczególności przepływy operacyjne wygenerowane z projektu deweloperskiego Incepti Gaj w której Emitent jest uprawniony do 99,99% udziału w wynikach. Oznacza to, że nierozpoczęcie nowej inwestycji w ogóle lub w zakładanym harmonogramie nie wpływa na wykup Obligacji w zakładanym terminie.

2.2.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MODELEM WYCENY ZABEZPIECZENIA

Podmiot dokonujący odpowiednich kalkulacji w związku z oszacowaniem wartości zabezpieczenia posługuje się modelem finansowym, który w mniemaniu osoby badającej będzie najlepiej odzwierciedlał wartość przedmiotu zabezpieczenia. Może się także okazać, że użyte w modelu wartości wsadowe będą zniekształcać realną wartość przedmiotu zabezpieczenia. W związku z tym istnieje ryzyko, że wartość przedmiotu zabezpieczenia może się okazać inna niż oczekiwana. Zarząd Emitenta minimalizuje przedmiotowe ryzyko poprzez wybór podmiotu badającego, który posiada odpowiednie kompetencje oraz zachowuje niezależność w swoich osądach i kalkulacjach.

2.2.10. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ WARTOŚCI PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZENIA

Emisja będzie posiadała szereg zabezpieczeń opisanych w Warunkach Emisji. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niewystarczająca do zaspokojenia wszystkich wierzytelności z tyt. Obligacji. Istnieje jednocześnie ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości, nawet w wyniku realizacji wszystkich przedmiotów zabezpieczenia Obligacji.

Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu zabezpieczenia dokonywane są na określoną datę i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, wartość rynkowa przedmiotów zabezpieczenia ulegnie obniżeniu.

2.2.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY I PODEJMOWANYMI DECYZJAMI

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, zawartym w treści Warunków Emisji Obligacji. Ponieważ Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

2.2.12. RYZYKO NIEUSTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego nie zostały ustanowione zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń w określonych terminach, jednak nie można kategorycznie wykluczyć, że terminy te zostaną dotrzymane, jak również, że w ogóle dojdzie do ustanowienia zabezpieczeń. W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Podkreślenia wymaga, że dla ustanowienia zabezpieczenia w postaci Hipoteki na Nieruchomościach konieczne jest współdziałanie Emitenta oraz podmiotu trzeciego będącego właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, tj. spółki Incepti Gaj.

Ponadto, dla skuteczności ustanowienia zabezpieczenia w postaci Hipoteki na Nieruchomościach konieczne jest dokonanie przez właściwy sąd wieczystoksięgowy wpisu Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.

Spółka będzie dokładała wszelkiej staranności dla złożenia wniosków zgodnych z wymogami prawa i spełniających wszelkie warunki formalne, których zachowanie jest niezbędne dla dokonania wpisu. Niestety, w żaden sposób nie można wykluczyć tego, że ww. sądy – pomimo staranności po stronie Spółki - odmówią dokonania przedmiotowych wpisów z przyczyn formalnych lub merytorycznych.

W związku z powyższym nie można wykluczyć sytuacji w której nie dojdzie do skutecznego ustanowienia zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki na Nieruchomościach ani tego, że zaspokojenie Obligatariuszy z tytułu Obligacji będzie możliwe. Obligatariusz powinien mieć świadomość, że do skutecznego ustanowienia zabezpieczenia Obligacji na Nieruchomościach może nie dojść w ogóle.

2.2.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM WPROWADZENIA OBLIGACJI DO OBROTU ZORGANIZOWANEGO

Emitent nie zamierza wprowadzić Obligacji do ASO na rynku Catalyst organizowanym przez GPW. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent nie będzie podejmował kroków w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na rynek Catalyst, co negatywnie wpływa na możliwość sprzedaży obligacji na rynku wtórnym. Obligatariusze powinni liczyć się z ryzykiem, że w takiej sytuacji sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie, może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

2.2.14. RYZYKO OPÓŹNIENIA UTWORZENIA EWIDENCJI LUB BRAKU UTWORZENIA EWIDENCJI OBLIGACJI I REJESTRACJI OBLIGACJI W DEPOZYCIE I NIE POWSTANIA PRAW Z OBLIGACJI

Na podstawie art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Agent Emisji tworzy Ewidencję po spełnieniu wymogów będących przedmiotem weryfikacji dokonanej w zakresie określonym w art. 7a ust. 4 pkt 1–3 Ustawy o Obrocie lub gdy ujawnione w toku weryfikacji nieprawidłowości lub niezgodności zostały usunięte przez Emitenta albo nie zagrażają bezpieczeństwu obrotu ani interesom Inwestorów. Nie można więc wykluczyć powstania opóźnienia w utworzeniu Ewidencji, a w skrajnym przypadku nie utworzenia przez Agenta Emisji Ewidencji i w konsekwencji nie zarejestrowania Obligacji w Depozycie.

3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

3.1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W MEMORANDUM

Osobami odpowiedzialnymi za informacje zamieszczone w Memorandum są:

1. Emitent - za informacje zawarte w całym Memorandum,
2. Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej - za informacje zawarte w pkt 4.17. Memorandum,
3. Poręczyciel - za informacje zawarte w pkt 4.5. Memorandum.

3.1.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Incepti Development S.A.
Siedziba:	Wrocław, Polska
Adres:	ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław
Telefon:	699 954 800
Poczta elektroniczna:	biuro@incepti.pl
Strona internetowa:	www.incepti.pl

Spółka jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym.

Osobą działającą w imieniu Spółki jest osoba fizyczna:

Robert Kaluza - Prezes Zarządu

***Oświadczenie osoby działającej w imieniu Spółki
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego***

Działając w imieniu Spółki będąc odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym, niniejszym oświadczam, że zgodnie z najlepszą wiedzą informacje zawarte w Memorandum informacyjne są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Robert Kaluza
Prezes Zarządu

3.1.2. OŚWIADCZENIE FIRMY INWESTYCYJNEJ

Nazwa firmy inwestycyjnej:	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	biuro@pcdm.pl
Adres strony internetowej:	www.pcdm.pl

Prosper Capital Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządził przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialny za następującą część Memorandum:

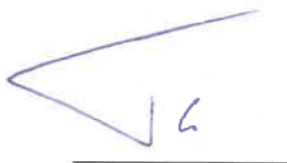
- (i) Rozdział 4 - pkt 4.17. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

Osobami działającymi w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. są osoby fizyczne:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| (i) Piotr Teleon | Prezes Zarządu |
| (ii) Adam Narczewski | Wiceprezes Zarządu |

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

Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.



Piotr Teleon
Prezes Zarządu



Adam Narczewski
Wiceprezes Zarządu

3.1.3. OŚWIADCZENIE PORĘCZycIELA

Imię i nazwisko:	Konrad Pawlak
Zajmowane stanowisko w organach Emitenta:	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Forma prawna:	Osoba fizyczna
Adres:	ul. Gen. Władysława Andersa 13/6, 44-300 Jastrzębie Zdrój
Adres poczty elektronicznej:	pawlak@incepti.pl

Konrad Pawlak jako Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w Rozdziale 4 - pkt 4.5. Memorandum Informacyjnego.

***Oświadczenie osoby działającej w imieniu Poręczyciela
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego***

Działając w imieniu Poręczyciela niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum informacyjne, za które jestem odpowiedzialny, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.



Konrad Pawlak

4. DANE O EMISJI

Obligacje na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowane są na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego oraz w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Publicznej jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i Odsetek na zasadach i w terminach określonych w pkt. 4.3.4. niniejszego Memorandum.

Na podstawie art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji. Po rejestracji Obligacji w Depozycie płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, na których zostały zdeponowane posiadane Obligacje. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu.

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach będą przekazywane, zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy o obligacjach, w postaci drukowanej, do Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO.

Po dokonaniu przydziału Obligacji, Prosper Capital Dom Maklerski S.A. utworzy Ewidencję Obligacji.

4.1. CHARAKTERYSTYKA OBLIGACJI

Przedmiotem Oferty Obligacji Serii G jest do 5.063 (słownie: pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii G każda, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

Rodzaj:	obligacje na okaziciela
Liczba:	5.063
Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna wartość emitowanych Obligacji:	5.063.000,00 zł
Rodzaje uprzywilejowania:	Obligacje nie są uprzywilejowane

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii G nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek, wypłacie świadczeń dodatkowych (szczegółowo opisanych w pkt 6. Warunków Emisji) oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu, z Obligacjami Serii G nie są związane żadne inne dodatkowe świadczenia.

Obligacje Serii G będą zabezpieczone.

Zbywalność Obligacji Serii G nie jest ograniczona.

4.2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI OBLIGACJI

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 05 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G

oraz uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Spółki z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G.

4.2.1. ORGAN UPRAWNIONY DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI

Na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 05 września 2022 roku, Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na emisję Obligacji Serii G oraz upoważniło Zarząd Emitenta do ustalenia wszelkich pozostałych, nie ujętych w uchwale NWZ warunków emisji Obligacji Serii G oraz do ustalenia treści warunków emisji Obligacji regulujących prawa i obowiązki Spółki i Obligatariuszy, według uznania Zarządu.

4.2.2. DATA I FORMA PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI OBLIGACJI, Z PRZYTOCZENIEM JEJ TREŚCI

Uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G podjęło Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta w dniu 05 września 2022 roku, uchwała ta stanowi Załącznik nr 7.3. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G stanowi Załącznik nr 7.4. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

4.3. WSKAZANIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH OBLIGACJI

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

(i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej i innych świadczeń opisanych w pkt 6 Warunków Emisji,

(ii) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej.

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach Obligacje podlegają zarejestrowaniu w Depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie Depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW.

W myśl art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po dokonaniu przydziału Obligacji Prosper Capital Dom Maklerski S.A. utworzy Ewidencję Obligacji i będzie ją prowadził do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie.

Po rejestracji Obligacji w Depozycie świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty Odsetek i wykupu Obligacji będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Wypłata świadczeń zostanie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób

odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Uprawnionymi do świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ten Okres Odsetkowy, a uprawnionymi do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek albo wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w dniu będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, dniem wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych.

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

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:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Ekwiwalent odsetkowy;
- (iii) Świadczenie dodatkowe;
- (iv) Odsetki;
- (v) wartość nominalna świadczenia wykupu.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian przepisów stosownych ustaw lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem.

Termin przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji wynosi 10 (dziesięć) lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie

Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Stosownie do art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunków Emisji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji także w innych przypadkach wskazanych w pkt. 4.9. niniejszego Memorandum.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum. Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

4.3.1. WYSOKOŚĆ OPROCENTOWANIA

Obligacje Serii G oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 10%.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

O - odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy),

r - stopa procentowa Obligacji,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

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

4.3.2. TERMIN, OD KTÓREGO NALEŻY SIĘ OPROCENTOWANIE:

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

Emitent będzie świadczył Odsetki za okres od dnia utworzenia Ewidencji Obligacji Serii G do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 27 września 2023 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych. Wyjątkiem od powyższej zasady będzie sytuacja w której Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, wówczas Odsetki będą naliczane do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

4.3.3. TERMINY USTALANIA PRAW DO OPROCENTOWANIA

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek i wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego, Dniem Wykupu lub wcześniejszym wykupem Obligacji.

4.3.4. TERMINY WYPŁATY OPROCENTOWANIA

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w „Dniu Wypłaty Odsetek” będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym to Dniem Wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 27 grudnia 2022 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Terminarz płatności Odsetek przedstawia poniższa tabela

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek	Dzień Ustalenia Praw do Odsetek/Wykupu
1.	Dzień utworzenia Ewidencji	27 grudnia 2022	16 grudnia 2022
2.	28 grudnia 2022	27 marca 2023	17 marca 2023
3.	28 marca 2023	27 czerwca 2023	19 czerwca 2023
4.	28 czerwca 2023	27 września 2023	19 września 2023

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnie ustalonej daty zakończenia przyjmowania zapisów, czyli 27 września 2022 roku, Emitent - w przypadku przedłużenia terminu subskrypcji - wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 28 września 2022 roku (łącznie z tym dniem) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

Świadczenie dodatkowe:

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 26 września 2022 roku (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) Emitent wypłaci dodatkowe świadczenie pieniężne naliczane za każdą obligację w stosunku, do której został złożony i prawidłowo opłacony Zapis. Dodatkowe świadczenie pieniężne będzie liczone indywidualnie dla każdego Obligatariusza począwszy od dnia następującego po dniu skutecznego Zapisu (rozumianego jako dzień dostarczenia poprawnie wypełnionego Formularza Zapisu oraz uznania rachunku bankowego kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii G, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 26 września 2022 roku. Dodatkowe świadczenie będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Świadczenie dodatkowe będzie płatne na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Świadczenie będzie płatne bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

Dodatkowe świadczenie pieniężne „P” za okres rozpoczynający się w dniu następującym po złożeniu zapisu i opłaceniu Obligacji (dp1), a kończącym się w dniu 26 września 2022 roku będącego przedostatnim dniem subskrypcji Obligacji (dk1) włącznie obliczane jest według wzoru:

$$P = 1.000 \text{ zł} * r * D1 / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

P – dodatkowe świadczenie pieniężne,

r – stopa procentowa Obligacji,

D1 = dk1+1-dp1 - liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 26 września 2022 roku (włącznie).

4.3.5. TERMINY I ZASADY WYKUPU OBLIGACJI

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu – 27 września 2023 poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii G, tj. 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, świadczenie tytułem wykupu będzie przekazane na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu.

Warunki oraz terminy wcześniejszego wykupu zostały określone w pkt 4.9. Memorandum.

4.3.6. ZASADY I SPOSÓB REALIZACJI PRAW Z OBLIGACJI

Płatności będą dokonywane w Dniu Wypłaty Odsetek, w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli Dzień Wypłaty Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą wypłaty Odsetek, kwoty wykupu Obligacji lub kwoty Wcześniejszego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Wypłaty Odsetek, po Dniu Wykupu lub po Dniu Wcześniejszego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek, wykupu Obligacji lub wcześniejszego wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego lub Dniem Wykupu.

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

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności związane z wypłatą Odsetek oraz wykupem Obligacji dokonywane są bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

W przypadku zwłoki Emitenta w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

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:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Ekwiwalent odsetkowy;
- (iii) Świadczenie dodatkowe;
- (iv) Odsetki;
- (v) wartość nominalna świadczenia wykupu.

4.3.7. PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZAKRES ICH ODPOWIEDZIALNOŚCI WOBEC NABYWCÓW I EMITENTA ORAZ WSKAZANIE WALUTY, W JAKIEJ ŚWIADCZENIA TE BĘDĄ WYPŁACANE

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

- Emitent – podmiot emitujący Obligacje oraz zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;
- Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji oraz za obsługę świadczeń związanych z Obligacjami;
- Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji, utworzenie Ewidencji Obligacji i ich rejestrację Obligacji w KDPW;
- KDPW – podmiot prowadzący Depozyt Obligacji oraz dokonujący rozliczeń uprawnionych z Obligacji;
- Sponsor Emisji – podmiot prowadzący rejestr Obligatariuszy, którzy nie wskazali rachunku, na którym Obligacje mają zostać zapisane.

4.4. RODZAJ, ZAKRES, FORMA I PRZEDMIOT ZABEZPIECZEŃ

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Weksłem własnym i Umową Wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, poręczeniem Konrada Pawlaka (Poręczyciel Osobisty) - większościowy akcjonariusz Emitenta, aktem poddania się egzekucji Poręczyciela Osobistego, Hipoteką oraz aktem poddania się egzekucji przez Incepti Gaj, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

4.4.1. WEKSEL I UMOWA WEKSŁOWA WRAZ Z OŚWIADCZENIEM O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI EMITENTA

- 4.4.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie Umowy (porozumienia) Wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia Weksła i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2027r.
- 4.4.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa weksłowa zostanie zawarta w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 4.4.1.3. Dodatkowo Umowa Weksłowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych weksli, w sytuacji uprzedniego wykorzystania Weksła i konieczności dalszej realizacji praw z Umowy Wekslowej.
- 4.4.1.4. Zaspokojenie z weksła nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania egzekucyjnego.

4.4.2. OŚWIADCZENIA EMITENTA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- 4.4.2.1. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.4.2.2. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań do zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, z ograniczeniem do Nieruchomości. Oświadczenie, w zakresie Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, Emitent złoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Oświadczenie co do wszystkich Nieruchomości, Emitent złoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania postanowienia sądu wieczystoksięgowego o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 na Emitenta.
- 4.4.2.3. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

4.4.3. PORĘCZENIE KONRADA PAWLAKA

- 4.4.3.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Konrad Pawlak (Członek Rady Nadzorczej Emitenta i beneficjent rzeczywisty Emitenta) („Poręczyciel”) poręczy za zapłatę zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.4.3.2. Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między Konradem Pawlakiem a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 4.4.3.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 4.4.3.4. Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 4.4.3.5. Poręczyciel w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jako dłużnik solidarny.

4.4.4. OŚWIADCZENIE KONRADA PAWLAKA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- 4.4.4.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Konrad Pawlak, po zawarciu umowy poręczenia, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako poręczyciela.
- 4.4.4.2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 4.4.4.3. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

4.4.5. HIPOTEKA

- 4.4.5.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Incepti Gaj oraz Emitent złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu hipoteki łącznej na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach.
- 4.4.5.2. Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału na rzecz Administratora Hipoteki, a suma hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Strony postępowania wieczystoksięgowego zrzekną się prawa do cofnięcia wniosku.
- 4.4.5.3. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 10 (dziesięciu) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 4.4.5.4. Emitent zobowiązuje się do tego, że hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem hipoteki wpisanej na Nieruchomości 3 na rzecz Tadeusza Stanisława Sikory do kwoty 750.000,00 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł na zabezpieczenie wierzytelności z porozumienia z 19 października 2021 r. objętego aktem notarialnym z 19 października 2021 r. rep. A 10705/2021, na pierwszym miejscu hipotecznym (wobec czego Hipoteka na Nieruchomości 3 zostanie wpisana na 2 (drugim) miejscu hipotecznym). Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki nie będzie zawierało wskazania miejsca hipotecznego
- 4.4.5.5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomości nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację hipoteki. Wpisanie hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipoteki opisanej w p. 4.4.5.4.
- 4.4.5.6. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 4.4.5.7. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.
- 4.4.5.8. Operat szacunkowy dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Wojciecha Rogowskiego, nr uprawnień: 4082, wg stanu na dzień 12 września 2022 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 6.684.000,00 (sześć milionów sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące 00/100) zł.
- 4.4.5.9. Wybór rzeczoznawcy majątkowego Wojciecha Rogowskiego, nr uprawnień: 4082, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Wojciecha Rogowskiego, nr uprawnień: 4082 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.4.5.10. Wyciąg z operatu szacunkowego dla Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.4.5.11. Zaspokojenie z hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 4.4.5.12. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o obligacjach tytułem do wykreślenia hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji.

4.4.6. OŚWIADCZENIE INCEPTI GAJ O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- 4.4.6.1. Incepti Gaj złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC co do Wierzytelności Zabezpieczonych, i z ograniczeniem do Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Incepti Gaj podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G.
- 4.4.6.2. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r., o całość lub część roszczenia.

4.4.7. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

- 4.4.7.1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 4.4.7.2. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.
- 4.4.7.3. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. W wypadku gdy Emitent nie pokryje tych kosztów, Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku działania; Obligatariusz musi liczyć się w takim wypadku z koniecznością pokrycia kosztów działania Administratora Zabezpieczeń.
- 4.4.7.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki braku działań spowodowanych brakiem funduszy na pokrycie kosztów czynności.

4.5. INFORMACJE O PODMIOTACH UDZIELAJĄCYCH ZABEZPIECZEŃ SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI, GDZIE ZABEZPIECZENIE NIE MA CHARAKTERU OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO

W ramach Emisji Obligacji podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci poręczenia będzie Pan Konrad Pawlak („Poręczyciel”). Pan Konrad Pawlak jest większościowym akcjonariuszem Emitenta, który udzieli zabezpieczenia Obligacji w postaci poręczenia osobistego oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4.4. Memorandum Informacyjnego.

- 4.5.1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES PORĘCZYCIELA WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI (TELEFON), ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I ADRESEM POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ

Imię i nazwisko:	Konrad Pawlak
Forma prawna:	osoba fizyczna
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Gen. Władysława Andersa 13/6, 44-300 Jastrzębie Zdrój
Poczta elektroniczna:	pawlak@incepti.pl
Strona internetowa:	nie dotyczy
Numer KRS:	nie dotyczy
Sąd Rejestrowy:	nie dotyczy
REGON:	nie dotyczy
NIP:	nie dotyczy

4.5.2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA PORĘCZYCIELA

Nie dotyczy.

4.5.3. PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY PORĘCZYCIEL

Nie dotyczy.

4.5.4. SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU

Nie dotyczy.

4.5.5. KRÓTKI OPIS HISTORII PORĘCZYCIELA

Pan Konrad Pawlak ukończył studia magisterskie na Wydziale Zarządzania i Informatyki Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: dwuletnie podyplomowe studium zawodowe rzeczoznawstwa majątkowego w Katowicach

Przebieg kariery zawodowej: 2000-2002 – Arthur Andersen Polska, Konsultant; od 1994 roku aktywnie inwestuje na Giełdzie Papierów Wartościowych, a od 2002 równolegle na rynku nieruchomości oraz kapitałowym. Od 2010 roku zaangażowany w tworzenie i zarządzanie spółkami grupy Incepti, w których pełni rolę: w Incepti Development S.A. (Spółka-matka) – Przewodniczący Rady Nadzorczej, dominujący akcjonariusz; w spółkach celowych – Prezes Zarządu Komplementariusza.

4.5.6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH PORĘCZYCIELA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Nie dotyczy.

4.5.7. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Nie dotyczy.

4.5.8. WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE PORĘCZYCIELA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE

Nie dotyczy.

4.5.9. INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM PORĘCZYCIELOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM

Nie dotyczy.

4.5.10. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC PORĘCZYCIELA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM

Wobec Poręczyciela nie wszczęto postępowań upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla Poręczyciela.

4.5.11. 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 PORĘCZYCIELA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ PORĘCZYCIELA

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

W opinii Poręczyciela nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

4.5.12. ZOBOWIĄZANIA PORĘCZYCIELA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPŁYNAĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEN W NICH INKORPOROWANYCH

POREĆCZENIA

Incepti Development S.A.:

- poręczenie obligacji serii D o wartości nominalnej 4.400.000,00 zł, dzień wykupu 19.05.2023 r., oprocentowanie 7,1%
- poręczenie obligacji serii E o wartości nominalnej 1.967.000,00 zł, dzień wykupu 19.06.2023 r., oprocentowanie 7,1%
- poręczenie obligacji serii F o wartości nominalnej 4.937.000,00 zł, dzień wykupu 30 sierpnia 2023r., oprocentowanie 10%
- poręczenie pożyczki od osoby fizycznej o wartości 400.000,00 zł, z datą spłaty 31.01.2024 r., oprocentowanie 3,0%

- poręczenie pożyczki od osoby fizycznej o wartości 120.000,00 zł, z datą spłaty 31.12.2024 r., oprocentowanie 3,0%

Według Poręczyciela poza wyżej wskazanymi nie ma innych zobowiązań, które istotnie mogłyby wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

4.5.13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYM W MEMORANDUM

Nie dotyczy.

4.5.14. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ PORĘCZYCIELA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH ZA OSTATNI ROK OBROTOWY

Nie dotyczy.

4.5.15. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH PORĘCZYCIELA

Nie dotyczy.

4.5.16. INFORMACJE DOTYCZĄCE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH PRZEDSIĘBIORSTWO PORĘCZYCIELA

Nie dotyczy. Poręczyciel jest osobą fizyczną.

4.5.17. DANE O STRUKTURZE WSPÓLNIKÓW

Nie dotyczy.

4.5.18. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI PORĘCZYCIELA ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI

Nie dotyczy.

4.5.19. INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ PORĘCZYCIELA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ PORĘCZYCIELA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Nie dotyczy.

4.5.20. SPRAWOZDANIE FINANSOWE PORĘCZYCIELA

Nie dotyczy.

4.5.21. UMOWA/STATUT PORĘCZYCIELA

Nie dotyczy.

4.5.22. ODPIS Z WŁAŚCIWEGO REJESTRU PORĘCZYCIELA

Nie dotyczy.

4.5.23. WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA ZDOLNOŚĆ PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA DO WYPEŁNIENIA NA RZECZ INWESTORÓW ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UDZIELONEGO ZABEZPIECZENIA

Ryzyko zdarzeń losowych

Szczególny wpływ na zdolność Poręczyciela do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia, mogą mieć zdarzenia losowe m.in. przewlekła choroba co w konsekwencji może doprowadzić do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej.

Ryzyko związane z pogorszeniem się sytuacji finansowej Poręczyciela

W przypadku złej sytuacji finansowej Poręczyciela może się okazać, że Poręczyciel nie będzie w stanie wykonać poręczenia lub wartość jego majątku nie pozwoli na uzyskanie kwoty zapewniającej, że Obligatariusze otrzymają wierzytelności wynikające z Obligacji w pełnej wysokości.

4.5.24. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE O PORĘCZYCIELU

Za zamieszczone w Memorandum informacje o Poręczycielu odpowiada Poręczyciel, tj. Pan Konrad Pawlak.

4.5.25. WSKAZANIE MIEJSCA UDOSTĘPNIENIA UMOWY ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ Z PODMIOTEM UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA

Umowy dotyczące udzielonych przez Poręczyciela poręczeń, będą udostępniane do wglądu po zawarciu umowy poręczenia w siedzibie Administratora Zabezpieczeń, pod adresem: ul. Maltańska 6/44; 02-761 Warszawa, w godz. 9-17.

4.5.26. WSKAZANIE I OPIS PODMIOTU INNEGO NIŻ PODMIOTY WŁĄCZONE W OBSŁUGĘ EMISJI, POSIADAJĄCEGO EKONOMICZNY INTERES W POZYSKANIU PRZEZ EMITENTA ŚRODKÓW W WYNIKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ZABEZPIECZONYCH

Nie występuje taki podmiot.

4.6. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 4.3. i 4.9. niniejszego Memorandum.

4.7. INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI

4.7.1. NAZWA (FIRMA) ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, JEGO SIEDZIBA, ADRES I NUMERY TELEKOMUNIKACYJNE, SĄD REJESTROWY I NUMERY REJESTRÓW

Firma pełna:	PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	PS Zabezpieczenia S.A.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa
Telefon:	+48 783 391 423
Poczta elektroniczna:	piotr.skrzynecki@pskrp.pl
Numer KRS:	0000852745
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	386653310
NIP:	5213902798

4.7.2. ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 14 września 2022 r.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik nr 7.5. do niniejszego Memorandum.

Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie m.in. do:

- wykonywania praw i obowiązków określonych w Umowie z Administratorem, podejmując wszelkie niezbędne w tym celu działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- wsparcia Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji;
- podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń.

4.7.3. OBOWIĄZKI EMITENTA WZGLĘDEM ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 14 września 2022 r.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik nr 7.5. do niniejszego Memorandum.

Emitent zobowiązał się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji będzie m.in:

- podejmował działania przewidziane prawem, aby przedmioty zabezpieczeń znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych;
- dostarczał wszelkie informacje, dokumenty i materiały niezbędnych do realizacji funkcji Administratora Zabezpieczeń;
- sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem zabezpieczeń,
- zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania przedmiotów zabezpieczenia;
- zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta;
- zawiadomi Administratora o zaistniałych Przypadkach Naruszenia;
- zawiadomi o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji w stan wymagalności.

4.7.4. OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ WOBEC OBLIGATARIUSZY, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH PRZEZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, W PRZYPADKU STWIERDZENIA NARUSZENIA PRZEZ EMITENTA OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z WARUNKÓW EMISJI, A TAKŻE W RAZIE STWIERDZENIA, ŻE SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA STWARZA ZAGROŻENIE DLA ZDOLNOŚCI WYKONYWANIA PRZEZ NIEGO OBOWIĄZKÓW WOBEC OBLIGATARIUSZY

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności lecz nie wyłącznie w przypadku powstania zaległości w wypłacie Odsetek z Obligacji lub kwoty kapitału z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii G uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu zabezpieczeń.

W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje zabezpieczenia.

W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:

- a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
- b. odsetki za opóźnienie w zapłacie Wierzytelności Zabezpieczonych,
- c. świadczenie dodatkowe,
- d. ekwiwalent odsetkowy,
- e. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji Serii G,
- f. wierzytelności z tytułu wykupu (wcześniejszego wykupu) Obligacji.

Uzyskane kwoty, Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatniczemu, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii G. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu

sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.

4.8. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAM EMITENTA

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

4.9. 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 jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 4.9.3. poniżej.

Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych w pkt 4.9.1. poniżej. (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 4.9.2. poniżej.

4.9.1. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z MOCY USTAWY

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wykupowi w powyższych przypadkach, równa będzie:

- (i) wartości nominalnej jednej Obligacji oraz
- (ii) wartości pozostałych do zapłaty Odsetek naliczonych do dnia, w którym kwota środków z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji stała się wymagalna z mocy prawa.

4.9.2. WCEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji tylko w przypadku i zasadach określonych w pkt 13 Warunków Emisji.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania wcześniejszego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji.

Realizując żądania wcześniejszego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem).

Warunki Emisji Obligacji zostały załączone do niniejszego Memorandum i stanowią Załącznik 7.4.

4.9.3. WCEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii G na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii G w wyznaczonym przez Emitenta dniu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”). Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w terminie nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji wcześniejszego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady wcześniejszego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii G, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie).

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

4.10. WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z przepływów operacyjnych generowanych przez Incepti Gaj, a w szczególności przepływy operacyjne wygenerowane z projektu deweloperskiego Incepti Gaj. Incepti Gaj jest spółką zależną od Emitenta w której Emitent jest uprawniony do 99,99% udziału w wynikach.

Incepti Gaj to projekt deweloperski zlokalizowany we Wrocławiu, który składa się z jednego budynku wielorodzinnego z siedmioma kondygnacjami naziemnymi i dwoma kondygnacjami podziemnymi (z przeznaczeniem na miejsca postojowe, komórki lokatorskie i infrastrukturę techniczną) i zagospodarowaniem terenu. W sumie powstaje ponad 280 lokali mieszkalnych, w większości jedno- i dwupokojowe, o metrażu od 26 do 65 m². Dodatkowo projekt Incepti Gaj obejmuje lokale usługowe oraz 361 miejsc postojowych w dwukondygnacyjnym garażu podziemnym.

Incepti Gaj to obecnie jedyna inwestycja prowadzona na pośrednictwem spółki zależnej od Emitenta. Projekt o wielkości ok. 12,2 tys. powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) oraz powierzchni użytkowej usług (PUU). Harmonogram budowy obejmuje okres od listopada 2020 roku do grudnia 2022 roku.

Na dzień 31 sierpnia 2022 roku w ramach projektu Incepti Gaj zrealizowano sprzedaż lokali mieszkalnych (według liczby umów deweloperskich) oraz usługowych (umowy notarialne, przedwstępne) w łącznej liczbie 220 lokali, z czego 216 to lokale mieszkaniowe a 4 to lokale usługowe. Szerszy opis projektu Incepti Gaj stanowi treść punktu 5.18. niniejszego Memorandum.

Z zakładanych przez Emitenta przepływów dla inwestycji Incepti Gaj, na koniec listopada 2022 roku Incepti Gaj będzie dysponowała środkami w wysokości umożliwiającej m.in. spłatę kredytu inwestycyjnego związanego z realizacją projektu Incepti Gaj oraz uregulowanie zobowiązań dotyczących wyemitowanych przez Emitenta obligacji (obligacje serii D, obligacje serii E, Obligacje Serii F oraz Obligacje Serii G). Incepti Gaj kwotę ok. 5,1 mln zł przekaże do Emitenta tytułem zwrotu pożyczek podporządkowanych i naliczonych odsetek. Pozostałą kwotę niezbędną do pełnego wykupu obligacji serii D, obligacji serii E, Obligacje Serii F oraz Obligacje Serii G (łączna wartość nominalna 16.367.000,00 zł) zostanie przekazana Emitentowi przez Incepti Gaj w formie pożyczki, która będzie zawierała możliwość kompensaty z wypłatą udziału w zysku z Incepti Gaj (co nastąpi po rozliczeniu wyniku Incepti Gaj za 2023 rok, w którym wykazany zostanie zysk z inwestycji).

4.11. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU

Emitent nie określił minimalnej liczby Obligacji, które powinna być subskrybowana, aby Oferta doszła do skutku, w związku z czym próg dojścia Oferty w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

4.12. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

4.13. 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 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.

4.14. INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Memorandum z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 417.340,00 zł przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

4.15. 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 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 PDOF 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 (sto osiemdziesiąt trzy) 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 osób fizycznych

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy PDOF odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a ustawy PDOF przychodów z odsetek osiąganych 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% (dziewiętnaście procent) przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d ustawy PDOF 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. 41 ust. 10 ustawy PDOF 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 rozliczenie podatku.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy PDOF, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 (dwudziestego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b ustawy PDOF, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji przez osoby fizyczne

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 pkt a) ustawy PDOF przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 ustawy PDOF, 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 PDOF 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 PDOF, 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 PDOP podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek albo dyskonta oraz odpłatnego zbycia Obligacji przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady odsetki są ujmowane jako przychód w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ustawy PDOP). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia obligacji koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia obligacji, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, co do zasady łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 ustawy PDOP). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 ustawy PDOP). Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników.

Jeżeli Obligacje znajdują się na rachunku zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten rachunek, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Stosownie do art. 26 ust. 2a ustawy PDOP, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

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

Zgodnie z art. 3 ust. 2a ustawy PDOP 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 PDOP 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.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy

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 PDOP odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% (dwadzieścia procent).

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego 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 Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą 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.

Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie prawa majątkowych (w tym obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;

(ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% (jeden procent), który zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 (czternastu) dni od dokonania czynności (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Jednakże zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach rynku zorganizowanego, (iv) dokonywana poza rynkiem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy na rynku zorganizowanym – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

4.16. WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

4.17. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

4.17.1. WSKAZANIE OSÓB, DO KTÓRYCH KIEROWANA JEST OFERTA

Oferta Publiczna kierowana jest do:

- 1) osób fizycznych,
- 2) osób prawnych,
- 3) jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta Publiczna prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Każdy Inwestor, w szczególności zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, powinien zapoznać się z przepisami prawa Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego oraz z przepisami prawa jakiegokolwiek innego państwa, pod którego jurysdykcją może się znajdować, aby sprawdzić czy podejmując czynności związane z nabyciem Obligacji nie narusza przepisów prawa.

Materiały nie podlegają ani nie są przeznaczone do rozpowszechniania, ogłaszania, dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności nie mogą być pośrednio ani bezpośrednio, w całości ani w części rozpowszechniane w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, Kanadzie, Japonii, Australii, ani w żadnej jurysdykcji, w której stanowiłoby to naruszenie właściwych przepisów prawa lub wymagałoby rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia.

W świetle ograniczeń prawnych, osoby zdefiniowane jako „US Person”, zgodnie z definicją wskazaną w Regulacji S, wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933r. z późniejszymi zmianami (US Securities Act 1933) ani osoby działających w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako propozycja, oferta lub zaproszenie do nabycia obligacji ani jako zamiar pozyskania ofert kupna obligacji w jakiegokolwiek innej jurysdykcji w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami.

4.17.2. TERMINY OTWARCIA I ZAMKNIĘCIA SUBSKRYPCJI

Oferta Publiczna rozpocznie się z chwilą rozpoczęcia udostępnienia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego. Poszczególne czynności związane z Ofertą Publiczną będą wykonywane we wskazanych poniżej terminach:

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Memorandum Informacyjnego	15 września 2022 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	15 września – 27 września 2022 r.
Przydział Obligacji	28 września 2022 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie.

W przypadku przedłużenia lub skrócenia któregoś z powyższych 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 tego wcześniejszego terminu. Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum Informacyjnego i termin ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące od dnia otwarcia Publicznej Oferty Obligacji.

Informacja o zmianie terminów przekazana zostanie w formie Komunikatu Aktualizującego do Memorandum Informacyjnego podanego do publicznej wiadomości w trybie, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: www.incepti.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

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 tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

4.17.3. ZASADY, MIEJSCE I TERMINY SKŁADANIA ZAPISÓW ORAZ TERMINY ZWIĄZANIA ZAPISEM

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się do 5.063 (słownie: pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) Obligacji na okaziciela Serii G Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc) złotych każda.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Publicznej Obligacji jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Oferowanie odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum Informacyjnym, który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Ofercie oraz Emitencie.

Oferta Publiczna jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejsze Memorandum Informacyjne, ani

papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie mogą być oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że w danym państwie taka oferta mogłaby zostać przeprowadzona zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymagań prawnych. Każdy Inwestor zamieszkały lub mający siedzibę poza Rzeczpospolitą Polską, który zamierza uczestniczyć w Ofercie, powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami obowiązującymi w innych państwach, które mogą mieć do niego zastosowanie w tym zakresie.

Koszty zapisu

W związku ze złożeniem zapisów Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną lub ewentualnych kosztów stanowiących opłaty i prowizji bankowe, które mogą zostać pobrane przez bank prowadzący rachunek bankowy Inwestora w związku z realizacją przelewu.

Inwestor musi liczyć się z możliwością poniesienia kosztu otwarcia rachunku papierów wartościowych, w przypadku gdy nie jest właścicielem takiego rachunku, a chciałby, aby Obligacje były na nim zapisane po ich rejestracji w Depozycie.

Zasady składania zapisów

Zapis na Obligacje może zostać złożony jedynie przez osobę, która zawarła z PCDM umowę świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych.

W przypadku, gdy osoba zainteresowana nabyciem Obligacji nie ma zawartej takiej umowy, powinna ona skontaktować się z PCDM w celu uzyskania wyjaśnień, co do trybu i zasad jej podpisania.

Pojedynczy zapis na Obligacje złożony przez Inwestora nie może obejmować mniej niż 5 (pięć) Obligacji i więcej niż łączna liczba Obligacji przewidzianych w Ofercie Publicznej.

Pojedynczy zapis na mniej niż 5 (pięć) Obligacji będzie uważany za nieważny. Zapis opiewający na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej będzie traktowany jak zapis na łączną liczbę Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej. Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w zapisach złożonych przez jednego Inwestora, nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Zapisy na Obligacje mogą być składane w formie papierowej albo elektronicznej.

Zapisy na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik nr 7.6. do Memorandum Informacyjnego, bądź odpowiednio w postaci elektronicznej, za pośrednictwem odpowiedniego formularza elektronicznego udostępnionego w związku z Ofertą Publiczną w Systemie PCDM.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- elektronicznie poprzez wypełnienie Formularza Zapisu dostępnego w systemie PCDM na stronie: <https://portal.pcdm.pl/creator>;
- elektronicznie poprzez przesłanie skanu Formularza Zapisu na adres e-mail: obligacje@pcdm.pl zawierającego skan podpisanego dokumentu;
- w Punkcie Obsługi Klientów PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa lub w każdym Punkcie Obsługi Klientów spośród wymienionych w Załączniku nr 7.7. niniejszego Memorandum Informacyjnego, lub w innym miejscu uzgodnionym z PCDM;
- poprzez przesłanie podpisanego Formularza Zapisu drogą korespondencyjną - pocztą lub kurierem – na adres PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, przy czym Formularz Zapisu musi zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na przyjmowanie zapisów na Obligacje.

Zapisy składane elektronicznie powinny zostać złożone najpóźniej do godziny 23.59 w ostatnim dniu przyjmowania Zapisów.

W każdym z Punktów Obsługi Klientów przyjmujących Zapisy na Obligacje można uzyskać informację o szczegółowych zasadach dokonywania zapisów i ich opłacania.

W przypadku zapisów składanych korespondencyjnie albo kanałem elektronicznym, wymagane jest również dołączenie do nich kopii dowodu tożsamości i kopii dodatkowego dokumentu poświadczającego tożsamość (zawierającego PESEL lub/i zdjęcie). Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Dopuszczalne jest składanie zapisów za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku Inwestora, który nie zawarł wcześniej z PCDM umowy świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych, a umowa taka jest zawierana przez pełnomocnika, Inwestor musi osobiście wypełnić formularz identyfikacji klienta. Formularz ten musi zostać przedstawiony przez pełnomocnika wraz z dokumentem pełnomocnictwa. Oryginał pełnomocnictwa powinien zostać przekazany PCDM najpóźniej wraz ze złożeniem zapisu. Składając zapis na Obligacje pełnomocnik okazuje pracownikowi PCDM dokument tożsamości. W przypadku składania zapisu drogą korespondencyjną oryginał pełnomocnictwa powinien zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów. Wymagane jest również dołączenie do niego kopii dowodu tożsamości i kopii dokumentu poświadczającego tożsamość zarówno mocodawcy, jak i pełnomocnika. Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

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

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinien złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę Inwestorów zawierającą w odniesieniu do każdego z Inwestorów informacje określone odpowiednio w Formularzu Zapisu na Obligacje.

Zapis, które nie zawiera wszystkich danych zawartych w Formularzu Zapisu jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w Formularzu Zapisu nie wywołują skutków prawnych.

Zapis na Obligacje dokonany pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu jest nieważny.

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych w pkt. 4.17.5. Memorandum.

Składając zapis na Obligacje Inwestor lub jego pełnomocnik może złożyć nieodwołalną dyspozycję deponowania Obligacji, która umożliwi zapisanie Obligacji na rachunku papierów wartościowych Inwestora po ich rejestracji w Depozycie.

Dyspozycja deponowania Obligacji stanowi część Formularza Zapisu na Obligacje.

Inwestor zobowiązuje się do przekazania PCDM informacji o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego w dyspozycji deponowania numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego ten rachunek niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej.

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

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu inwestorów potencjalni inwestorzy powinni skontaktować się z PCDM.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

Termin związania zapisem

Subskrybent będzie związany złożonym zapisem do Dnia Przydziału Obligacji lub do czasu wycofania zgody na nabycie Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedościegu Oferty Publicznej Obligacji do skutku.

4.17.4. ZASADY, MIEJSCE I TERMINY DOKONYWANIA WPŁAT ORAZ SKUTKI PRAWNE NIEDOKONANIA WPŁATY W OZNACZONYM TERMINIE LUB WNIESIENIA WPŁATY NIEPEŁNEJ

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu jest opłacenie Obligacji w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji wskazanej w zapisie i Ceny emisyjnej Obligacji.

Wpłata na Obligacje powinna zostać dokonana w złotych polskich na rachunek Prosper Capital Domu Maklerskiego o numerze:

42 1020 1026 0000 1302 0473 7799

Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby środki na nabycie Obligacji zostały zaksięgowane na rachunku bankowym PCDM najpóźniej do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje (data uznania rachunku PCDM), pod rygorem uznania zapisu za nieważny i nie uwzględniania go przy przydziale Obligacji.

Tytuł wpłaty: Zapis na Obligacje Serii G Incepti Development S.A. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora].

Wpłata na Obligacje powinna być dokonana z rachunku bankowego prowadzonego na rzecz Inwestora.

Wpłata na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie (lecz nie mniejszą niż na 5 sztuk) nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

Inwestorzy mogą opłacać Obligacje dokonując wielokrotnych przelewów, których wartość będzie podlegała sumowaniu.

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.

Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu.

4.17.5. 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 jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie Suplement do Memorandum Informacyjnego zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum Informacyjnego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Memorandum Informacyjnego, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem Suplementu, może wycofać zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w PCDM, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Suplement będzie zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie Obligacji.

Emitent nie może dokonać przydziału Obligacji wcześniej niż po upływie terminu do wycofania zgody przez Inwestora. W związku z tym w przypadku opublikowania Suplementu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo wycofania zgody przypadłaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a Suplement będzie zawierał informację o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo wycofania zgody.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o wycofaniu zgody w związku z opublikowaniem Suplementem do Memorandum Informacyjnego, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym Suplemencie Memorandum.

W przypadku wycofania zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, PCDM zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, na rachunek bankowy wskazany na Formularzu Zapisu w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych bez żadnych odsetek ani odszkodowań.

4.17.6. TERMINY I SZCZEGÓŁOWE ZASADY PRZYDZIAŁU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, określonym w pkt 4.17.2. powyżej.

Przydział Obligacji nastąpi w oparciu o poprawnie złożone zapisy i poprawnie dokonane wpłaty na Obligacje, zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym.

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

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać zasadom przedstawionym poniżej.

Inwestorzy którzy złożyli i opłacili zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji („Dzień Przekroczenia Zapisów”), Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów a subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu - następnego dnia roboczego po dniu, w którym zasubskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas oferta zakończy się planowo).

Zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane.

Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą oferowanych Obligacji, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów. Po dniu roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów, zapisy i wpłaty na Obligacje nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) oraz o wcześniejszym dniu przydziału zostanie podana do publicznej wiadomości w formie Komunikatu Aktualizującego w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: www.incepti.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl. W razie niemożności zastosowania powyższych kryteriów, w szczególności, gdy zapisy opiewają na tę samą liczbę Obligacji, Obligacje są przypisywane losowo.

Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Liczba Obligacji przydzielonych poszczególnym Inwestorom będzie wyrażać się liczbą całkowitą, a więc tzw. ułamkowe części Obligacji, powstałe w wyniku redukcji, nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone, po jednej Obligacji, kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli i opłacili zapisy na największą liczbę Obligacji, aż do całkowitego wyczerpania puli Obligacji powstałej w wyniku zaokrągleń. W przypadku równej liczby Obligacji objętych zapisami o pierwszeństwie przydziału decyduje kolejność wpłat, a w przypadku braku możliwości jednoznacznego ustalenia tej kolejności (ta sama wartość wpłat zaksięgowana przez bank prowadzący rachunek oraz tego samego dnia) Emitent zastrzega sobie możliwość podjęcia decyzji zgodnie z zasadą dyskrecyjną, tj. według własnego uznania Emitenta.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż określona w zapisie nie daje podstawy do odstąpienia od zapisu.

Informacja o dokonaniu przydziału Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane niniejsze Memorandum Informacyjne.

4.17.7. ZASADY ORAZ TERMINY ROZLICZENIA WPŁAT I ZWROTU NADPŁACONYCH KWOT

W przypadku, gdy zgodnie z opisanymi zasadami przydziału Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje nie zostaną przydzielone Obligacje lub przydzielona zostanie mniejsza liczba Obligacji niż ta, na którą złożono zapis, nadpłacone kwoty zostaną zwrócone Inwestorowi w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia dokonania przydziału Obligacji.

W przypadku wycofania zgody na nabycie Obligacji w związku z udostępnieniem Suplementu do Memorandum Informacyjnego, dokonane wpłaty zostaną zwrócone takiemu Inwestorowi w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty złożenia PCDM oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu.

4.17.8. PRZYPADKI, W KTÓRYCH OFERTA MOŻE NIE DOJŚĆ DO SKUTKU LUB EMITENT MOŻE ODSZTAPIĆ OD JEJ PRZEPROWADZENIA

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

Odstąpienie od Oferty

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty.

Zawieszenie Oferty

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty. Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazywania nowych terminów Oferty. Terminy te Spółka, może ustalić później, a informacja zostanie przekazana niezwłocznie po jej ustaleniu, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

4.17.9. SPOSÓB I FORMA OGŁOSZENIA O DOJŚCIU ALBO NIEDOJŚCIU OFERTY DO SKUTKU, ODSZTAPIENIU OD PRZEPROWADZANIA OFERTY LUB JEJ ODWOŁANIU, ZAWIESZENIU OFERTY ORAZ SPOSÓB I TERMIN ZWROTU WPŁACONYCH KWOT

W przypadku dojścia albo niedojścia do skutku Oferty informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: www.incepti.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzania Oferty lub jej odwołania informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: www.incepti.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Memorandum Informacyjne w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronie internetowej Spółki: www.incepti.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku zawieszenia Oferty w trakcie trwania subskrypcji złożone zapisy zostaną przez Emitenta uznane za wiążące, a wpłaty na Obligacje nie będą podlegać automatycznemu zwrotowi Inwestorom.

Osoby, które wyraziły zgodę na nabycie Obligacji mają natomiast prawo do wycofania zgody w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu do Memorandum Informacyjnego, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w PCDM.

Zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od odpowiednio dnia ogłoszenia przez Emitenta informacji odpowiednio o niedojściu Oferty do skutku albo dnia ogłoszenia przez Emitenta o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty, albo w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od daty złożenia PCDM oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody w przypadku zawieszenia oferty.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu.

4.18. WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI, WRAZ ZE WSKAZANIEM PLANOWANEJ WIELKOŚCI WPŁYWÓW, OKREŚLENIEM, JAKA CZĘŚĆ TYCH WPŁYWÓW BĘDZIE PRZEZNACZONA NA KAŻDY Z WYMIENIONYCH CELÓW, ORAZ WSKAZANIE, CZY CELE EMISJI MOGĄ ULEC ZMIANIE

Celem emisji Obligacji Serii G jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na (i) rozbudowę banku ziemi Emitenta lub spółek celowych Emitenta (ii) uregulowanie wynagrodzenia należnego PCDM z tytułu emisji Obligacji Serii G.

Planowana wielkość wpływów z emisji Obligacji wynosi 5.063.000,00 zł. Środki pozyskane z Oferty:

- 4.645.660,00 zł zostanie przeznaczone na rozbudowę banku ziemi Emitenta lub spółek celowych Emitenta;

- 417.340,00 zł zostanie przeznaczone pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji. Kwoty przeznaczone na poszczególne cele mogą ulec nieznacznym zmianom, jednak nie więcej niż o 10%.

5. DANE O EMITENCIE

5.1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Firma (nazwa):	Incepti Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław
Numer telefonu lub faksu:	699 954 800
Adres strony internetowej:	www.incepti.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@incepti.pl
Identyfikator wg klasyfikacji statystycznej:	REGON 021421202
Nr według identyfikacji podatkowej:	NIP 8992708981
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

5.2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Czas trwania Emitenta nie jest oznaczony.

5.3. WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z Statutem Spółki i innymi właściwymi przepisami prawa.

Emitent powstał z przekształcenia spółki pod firmą Incepti Development KP Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę akcyjną pod firmą Incepti Development spółka akcyjna na podstawie uchwały nr 1 wspólników spółki Incepti Development KP Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu z dnia 28 października 2015 r., akt notarialny Repertorium a nr 6213/2015, sporządzony przez Agatę Golińczak, zastępcę notariusza Krzysztofa Legięcia Kancelaria Notarialna we Wrocławiu, plac Powstańców Śląskich 1/1.

5.4. WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA - PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Emitent został zarejestrowany w dniu 02 grudnia 2015 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000589302.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5.5. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą Incepti Development KP Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (KRS 0000373139) Uchwałą w tej sprawie podjęło Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 października 2015 roku.

Rejestracja Emitenta w rejestrze przedsiębiorców KRS została dokonana 2 grudnia 2015 roku.

Od chwili powstania Emitent prowadzi działalność deweloperską, kontynuując działalności swojego poprzednika prawnego, prowadzonej od 2010 roku. Spółka realizuje projekty deweloperskie - mieszkaniowe na terenie Wrocławia. Do najważniejszych zakończonych projektów deweloperskich Emitenta należą:

Projekt	Lokalizacja	Data zakończenia	liczba lokali	Pow. użytkowa [m ²]	Przychód [mln zł]	Marża brutto [mln zł]
Osiedle Sonata	Jagodno	2015	58	4.100	22,4	5,8
Nowy Oporów	Oporów	2017	100	5.800	31,6	3,2
Osiedle Kaszmirowe	Maślice	2018	60	4.500	24,4	4,4

Źródło: Emitent

Podstawowe dane finansowe Emitenta za poszczególne lata obrotowe prezentują się następująco:

[tys. zł]	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Przychody netto ze sprzedaży	21 145,8	25 709,7	4 711,1	3 133,4	59,2	287,4
Wynik z działalności operacyjnej	5 704,7	868,9	-394,2	-764,2	-816,9	-1 077,6
Wynik netto	4 658,5	358,3	-1 065,5	2 225,1	-881,7	-1 572,6
Kapitał własny	17 419,2	17 777,4	16 711,9	18 937,1	18 055,3	16 482,7
Zobowiązania ogółem	23 247,0	15 884,2	15 326,9	12 711,4	18 762,1	20 774,2

Źródło: Emitent

5.6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Na dzień sporządzenia Memorandum kapitał zakładowy Emitenta wynosi 12.837.210,00 zł i jest w pełni opłacony. Kapitał zakładowy jest podzielony na 12.837.210 akcji zwykłych o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 4.700.000 akcji imiennych serii A, uprzywilejowanych co do głosu w stosunku 2 : 1,
- 2.137.210 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 6.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C.

Zgodnie z art. 396 § 1 Ksh w Spółce na pokrycie straty należy utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za każdy rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.

Zgodnie z bilansem Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 roku, który był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta, na wartość kapitału własnego Spółki składają się następujące pozycje:

[zł]	31.12.2021	31.12.2020
KAPITAŁ WŁASNY	16 482 692,77	18 055 316,97
Kapitał zakładowy	12.837.210,00	12.837.210,00
Kapitał zapasowy	5 218 106,97	6 099 854,78
Wynik finansowy bieżącego okresu	-1 572 624,20	-881 747,81

Źródło: Emitent

5.7. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta jest w pełni opłacony.

5.8. WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE

Papiery wartościowe Emitenta nie były nigdy notowane na rynkach papierów wartościowych. W związku z papierami wartościowymi Emitenta nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

5.9. INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM

Ani Emitentowi, ani emitowanym przez niego papierom wartościowym nie przyznano nigdy ratingu.

5.10. 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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki wobec Emitenta nie wszczęto żadnego postępowania: upadłościowego, układowego, ugodowego, arbitrażowego, egzekucyjnego ani likwidacyjnego, którego wynik tych ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Spółki.

5.11. INFORMACJA O WSZYSTKICH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKICH, 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, ALBO STOSOWNĄ INFORMACJĘ O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ

Poza wymienionymi poniższej postępowaniami brak jest innych postępowań przed organami administracji publicznej, postępowań sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowań w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, 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.

1) Prowadzone postępowania, których Incepti Development S.A. jest stroną:

<p>Sprawa z powództwa Emitenta</p> <p>W.P.S: 9.800.000 zł (słownie: dziewięć milionów tysięcy złotych)</p>	<p>Przebieg sprawy: powództwo o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej, zostało złożone dnia 1 marca 2022 r.</p> <p>W sprawie wraz z pozwem zgłoszony został wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania przez pozwaną wskazanych w pozwie praw (udziałów w prawach) użytkowania wieczystego nieruchomości, o których mowa w pozwie.</p> <p>Postanowieniem z dnia 11 marca 2022 r. sąd udzielił powódce zabezpieczenia w całości, zgodnie z jej wnioskiem, co więcej, uznając wniosek za uzasadniony w całości i dzieląc argumenty przytoczone na jego poparcie.</p> <p>Wobec udzielenia zabezpieczenia we właściwych księgach wieczystych wpisane zostały ostrzeżenia dotyczące udzielonych zabezpieczeń.</p> <p>Obecnie Emitent oczekuje na zobowiązanie strony pozwanej przez sąd do złożenia odpowiedzi na pozew.</p> <p>Na tym etapie postępowania strony nie podjęły negocjacji ugodowych.</p> <p>Sprawa dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) udziału wynoszącego 8/10 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, obejmującej działkę nr 4/80 oraz działkę nr 4/81, o numerze KW WR1K/00347452/7; b) udziału wynoszącego 1/48 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, obejmującej działkę numer 4/58, o numerze KW WR1K/00196275/8; c) udziału wynoszącego 1/48 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, obejmującej działkę numer 4/59, o numerze KW WR1K/00196276/5. <p>Przewidywane rozstrzygnięcie sprawy: etap postępowania jest zbyt wczesny. by przewidywać co do rozstrzygnięcia sprawy, albowiem nie znane jest Emitentowi stanowisko pozwanej.</p>
---	--

<p>Sprawa, w której uczestnikiem (niebędącym wnioskodawcą) jest Emitent</p>	<p>Przebieg sprawy: wnioskiem z września 2021 r. wniesiono o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej obejmującej działkę numer 4/80 o powierzchni 0,6476 ha i działkę numer 4/81 o powierzchni 0.9977 ha oraz współwłasności posadowionych na tych działkach budynków i urządzeń, położonych we Wrocławiu AM-42, obręb Południe, poprzez przyznanie tych praw na rzecz Wnioskodawcy za spłatą na rzecz Uczestnika (2.485.800,00 zł).</p> <p>W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 5 stycznia 2022 r. Kancelaria w imieniu Uczestnika wniosła o oddalenie wniosku w całości.</p> <p>Pismem z dnia 5 kwietnia 2022 r. Kancelaria w imieniu Uczestniczki wniosła o zawieszenie postępowania z uwagi na trwające przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu X Wydziałem Gospodarczym postępowania (opisane powyżej). 14 kwietnia 2022 r. Sąd zwrócił się do SO Wrocław z prośbą o wypożyczenie akt tej sprawy.</p> <p>Przewidywane rozstrzygnięcie sprawy: na obecnym etapie nie ma możliwości przewidzenia sposobu rozstrzygnięcia sprawy, ani tego czy sąd przychyli się do wniosku o zawieszenie postępowania.</p>
---	---

Źródło: Emitent

2) Dotyczy Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k.:

<p>Spór Emitenta ze Zbywcą Nieruchomości</p> <p>W.P.S: Wartość przedmiotu sporu należy oznaczyć według ceny Nieruchomości i wynosi ona 15.129.000,00 zł.</p>	<p>Przedmiot sporu: W lipcu 2019 r. Zbywca sprzedał Incepti sp. z o. o. Krakowska sp. k. nieruchomość przy ul. Krakowskiej z odroczonym terminem płatności części ceny (na wrzesień 2022). Wezwaniem z dnia 3 listopada 2021 r. Zbywca wezwał Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. do wcześniejszej (tj. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 listopada 2021 roku) zapłaty pozostałej części ceny z umowy sprzedaży Nieruchomości, płatnej – zgodnie z zawartą przez strony umową sprzedaży – do dnia 30 września 2022 r. ze względu na rzekomą niewypłacalność Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k., pod rygorem odstąpienia od umowy. W ocenie Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. nie doszło do skutecznego postawienia ceny w stan wymagalności i spółka nie dokonała żądanej płatności.</p> <p>Z tego względu Zbywca złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwał Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Następnie Zbywca wniósł do sądu wieczystoksięgowego wnioski o wpis ostrzeżenia o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz roszczenia o zwrotne przeniesienie własności. Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. złożyła do sądu pismo z wnioskiem o oddalenie wniosków jako bezpodstawnych. Na dzień</p>
---	---

	<p>sporządzenia niniejszego Memorandum wniosek pozostaje nierozpoznany.</p> <p>W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 wpisane jest zobowiązanie Incepti Krakowska do uzyskania zgody Zbywcy do zbycia Nieruchomości 1 przed ukończeniem inwestycji. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2022 r. sygn. akt II Ca 776/22 uchylił ten wpis i oddalił wniosek Zbywcy. Wykreślenie to nie zostało do chwili obecnej ujawnione w treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1. Opisywane orzeczenie zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez Zbywcę. Skarga kasacyjna na dzień publikacji Memorandum nie została rozpoznana przez Sąd Najwyższy. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 07 września 2022 r. postanowił (i) udzielić zabezpieczenia roszczenia Zbywcy poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości Krakowska 1 (ii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 1 ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania (iii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 1 ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska 1 na Zbywcę.</p> <p>W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 wpisane jest zobowiązanie Incepti Krakowska do uzyskania zgody Zbywcy do zbycia Nieruchomości 2 przed ukończeniem inwestycji. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2022 r. sygn. akt II Ca 775/22 uchylił ten wpis i oddalił wniosek Zbywcy. Wykreślenie to nie zostało do chwili obecnej ujawnione w treści księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2. Opisywane orzeczenie zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez Zbywcę. Wniesienie skargi kasacyjnej nie zostało ujawnione przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu poprzez wzmiankę w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2. Skarga kasacyjna nie została na dzień sporządzenia Memorandum rozpoznana przez Sąd Najwyższy. Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 07 września 2022 r. postanowił (i) udzielić zabezpieczenia roszczenia Zbywcy poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości Krakowska 2 (ii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 2 ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania (iii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska 2 ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska 2 na Zbywcę.</p> <p>W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 widnieje wpis hipoteki przymusowej do kwoty 83.217,14 zł ustanowionej na rzecz Gminy Wrocław tytułem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu</p>
--	--

	<p>zaległego podatku od nieruchomości. Dnia 7 grudnia 2021 r. Incepti Krakowska złożył wniosek o wykreślenie tej hipoteki zawierający oświadczenie wierzyciela o dokonaniu zapłaty zabezpieczonych hipoteką wierzytelności. Stosownie do treści art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpis (wykreślenie) hipoteki będzie miało moc wsteczną od chwili złożenia wniosku.</p> <p>Przewidywane rozstrzygnięcie stanowisko Spółki:</p> <p>Własność Nieruchomości jest dalej po stronie Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k., gdyż odstąpienie nie ma skutku rzeczowego, w celu odzyskania Nieruchomości Zbywca musiałaby wytoczyć powództwo, do czego jeszcze nie doszło.</p> <p>Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. nie uznaje skuteczności odstąpienia od umowy sprzedaży przez Zbywcę i rozważa wniesienie powództwa o ustalenie, że odstąpienie nie jest prawnie skuteczne.</p> <p>Ze względu na to, iż nie doszło do wytoczenia powództwa przez żadną ze stron nie jest możliwe przewidzenie rozstrzygnięcia sporu ze Zbywcą.</p>
--	---

Źródło: Emitent

5.12. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPŁYNAĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEN W NICH INKORPOROWANYCH

Na dzień sporządzenia Memorandum Emitent nie identyfikuje zobowiązań poza wskazanymi poniżej, które mogłyby być istotne dla realizacji przez Spółkę świadczeń z Obligacji - tytułem zapłaty odsetek i wykupu.

- W dniu 20 listopada 2020 r. Emitent dokonał przydziału 4.400 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 4.400.000,00 zł z terminem wykupu przypadającym na 19.05.2023 r. Oprocentowanie obligacji serii D wynosi 7,10% a odsetki wypłacane są kwartalnie.
- W dniu 17 grudnia 2020 r. Emitent dokonał przydziału 1.967 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 1.967.000,00 zł z terminem wykupu przypadającym na 19.06.2023 r. Oprocentowanie obligacji serii E wynosi 7,10% a odsetki wypłacane są kwartalnie.
- W dniu 31 sierpnia 2022 r. Emitent dokonał przydziału 4.937 obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 4.937.000,00 zł z terminem wykupu przypadającym na 30 sierpnia 2023 r. Oprocentowanie obligacji serii F wynosi 10,00% a odsetki wypłacane są kwartalnie.

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji (licząc według wartości nominalnej) wynosi 11.304.000,00 zł.

Emitent zakłada, że źródłem obsługi odsetek i wykupu wartości nominalnej od wyżej wymienionych obligacji będą m.in. przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spółki Incepti Gaj.

Możliwe jest monitorowanie bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych poprzez stronę internetową prowadzoną przez KDPW, pod adresem: <https://rze.info/>.

5.13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W MEMORANDUM

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, czyli w roku obrotowym 2021 nie miały miejsca żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.14. WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, PRZEDSTAWIONYCH W PKT 6

Po sporządzeniu danych finansowych przedstawionych w rozdziale 6, czyli po 13 lipca 2022 roku (dacie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021) nie zaszły żadne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Spółki.

5.15. PROGNOZA WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA

Emitent nie zamieścił w memorandum prognozy wyników finansowych Spółki.

5.16. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA

5.16.1. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE

5.16.1.1. ROBERT KAŁUŻA - PREZES ZARZĄDU

Termin upływu kadencji: z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe spółki za ostatni pełny rok pełnienia funkcji członka zarządu, tj. za rok 2025.

Pan Robert Kałuża ukończył studia magisterskie na Wydziale Zarządzania i Informatyki Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Posiada kwalifikacje / uprawnienia: podyplomowe studia z zakresu rachunku kosztów i kontrolingu Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu; szereg kursów i szkoleń w zakresie analizy finansowej, zarządzania projektami i aspektów rachunkowo-podatkowych.

Przebieg kariery zawodowej:

1999-2003 – Petro Remont Sp. z o.o., Specjalista ds. Ekonomicznych, Zastępca Głównego Księgowego;

2003-2004 – McCain Poland Sp. z o.o., Kierownik ds. Cen;

2005-2006 – Chemont Sp. z o.o., Prezes Zarządu – Dyrektor Naczelny;

2007-2008 – Progress Inwestycje Jedyńka Sp. z o.o., Dyrektor ds. Ekonomicznych – Członek Zarządu;
2009 – obecnie – własna działalność gospodarcza, spółki grupy Incepti: Prezes Zarządu spółki-matki, Członek Zarządu Komplementariusza w spółkach celowych, akcjonariusz.

Pan Robert Kałuża nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Robert Kałuża nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pan Robert Kałuża nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pana Roberta Kałuży nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W związku z pełnieniem przez Pana Roberta Kałużę innych obowiązków ani w związku z jego prywatnymi interesami nie występują potencjalne konflikty interesów.

5.16.2. OSOBY NADZORUJĄCE

5.16.2.1. KONRAD PAWLAK - PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: 10.08.2026 r.

Pan Konrad Pawlak ukończył studia magisterskie na Wydziale Zarządzania i Informatyki Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: dwuletnie podyplomowe studium zawodowe rzeczoznawstwa majątkowego w Katowicach

Przebieg kariery zawodowej: 2000-2002 – Arthur Andersen Polska, Konsultant; od 1994 roku aktywnie inwestuje na Giełdzie Papierów Wartościowych, a od 2002 równolegle na rynku nieruchomości oraz kapitałowym

Pan Konrad Pawlak nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pan Konrad Pawlak nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Konrad Pawlak nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pan Konrad Pawlak nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pana Konrada Pawlaka nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W związku z pełnieniem przez Pana Konrada Pawlaka innych obowiązków ani w związku z jego prywatnymi interesami nie występują potencjalne konflikty interesów.

5.16.2.2. BARBARA KOWALCZYK - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: 10.08.2026 r.

Pani Barbara Kowalczyk ukończyła studia magisterskie na kierunku Prawo na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: aplikacja sądowa w SO we Wrocławiu 1994-1996, doktor nauk prawnych - 2005 r.; radca prawny w OIRP we Wrocławiu - 2005 r.

Przebieg kariery zawodowej: 1994 - nadal - adiunkt (stanowisko badawczo-dydaktyczne) w Instytucie Nauk Administracyjnych na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego; 2010 - nadal - praktyka radcy prawnego w indywidualnej kancelarii (2LEX Kancelaria Radcy Prawnego dr Barbara Kowalczyk)

Pani Barbara Kowalczyk nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jej kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pani Barbara Kowalczyk nie została wpisana do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pani Barbara Kowalczyk nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pani Barbara Kowalczyk nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pani Barbary Kowalczyk nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W związku z pełnieniem przez Panią Barbarę Kowalczyk innych obowiązków ani w związku z jej prywatnymi interesami nie występują potencjalne konflikty interesów.

5.16.2.3. ZBIGNIEW PRZYBYŁAK - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: 10.08.2026 r.

Pan Zbigniew Przybylak ukończył studia magisterskie na Wydziale Inżynierii Sanitarnej Politechniki Wrocławskiej

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: Uprawnienie do prowadzenia samodzielnych w funkcji w budownictwie w zakresie Instalacyjno-inżynieryjnym

Przebieg kariery zawodowej: 1984-1987 majster i kierownik budowy w Przedsiębiorstwie "Inżynieria Wrocław"; 1987-1990 udziałowiec i Prezes Zarządu spółki "Spolbud" sp. z o.o.; 1990-1995 praca kontraktowa na terenie Niemiec w charakterze Kierownika Budowy; 1995-1997 współwłaściciel firmy "M-Bud"; 1997-2000 właściciel firmy "Kampania budowlana", 2000-2010 udziałowiec i Prezes Zarządu grupy spółek inwestycyjnych realizujących obiekty użyteczności publicznej na terenie Dolnego Śląska (Wałbrzych, Strzegom, Dzierżonów, Polkowice, Twardogóra, Legnica); od 2010 roku udziałowiec oraz akcjonariusz w grupie "INCEPTI" odpowiedzialny za nadzór przebiegu procesów inwestycyjnych realizowanych przez Spółki.

Pan Zbigniew Przybylak nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pan Zbigniew Przybylak nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Zbigniew Przybylak nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pan Zbigniew Przybylak nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pana Zbigniewa Przybylaka nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W związku z pełnieniem przez Pana Zbigniewa Przybylaka innych obowiązków ani w związku z jego prywatnymi interesami nie występują potencjalne konflikty interesów.

5.16.2.4. TOMASZ CHENTOSZ - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: 10.08.2026 r.

Pan Tomasz Chentosz ukończył studia magisterskie na Wydziale Zarządzania Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: Podyplomowe Studia Prawa Gospodarczego na Uniwersytecie Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, licencjonowany doradca podatkowy, autor publikacji z zakresu prawa podatkowego

Przebieg kariery zawodowej:

1999-2002 – Arthur Andersen, Dział Podatkowy;

2002-2005 – Deloitte, Dział Podatkowy;

2005 - obecnie - Baker&McKenzie, Dział Podatkowy

Pan Tomasz Chentosz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pan Tomasz Chentosz nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Tomasz Chentosz nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pan Tomasz Chentosz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pana Tomasza Chentosza nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W związku z pełnieniem przez Pana Tomasza Chentosza innych obowiązków ani w związku z jego prywatnymi interesami nie występują potencjalne konflikty interesów.

5.16.2.5. KAZIMIERZ PIĄDŁO - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Termin upływu kadencji: 10.08.2026 r.

Pan Kazimierz Piądko ukończył studia magisterskie na Wydziale Mechanicznym Politechniki Wrocławskiej.

Posiadane kwalifikacje / uprawnienia: szereg kursów i szkoleń w zakresie zarządzania projektami i zasobami ludzkimi.

Przebieg kariery zawodowej:

1984-1997 - Fadroma S.A., Specjalista d/s eksploatacji maszyn, Mistrz utrzymania ruchu, Kierownik Wydziału Remontowego;

1997-2003 - Fadroma Zakład Usług Technicznych Sp. z o. o., Członek Zarządu - Dyrektor Techniczny;
2003-2010 - Fadroma Serwis Remonty Sp. z o.o., Kierownik Produkcji;

2010-2012 - Fadroma Development Sp. z o. o., Kierownik Produkcji;

2012-obecnie - Bergerat Monnoyeur Sp. z o. o., Koordynator serwisu, Koordynator d/s gwarancji

Pan Kazimierz Piądko nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej ani osoby zarządzającej w żadnym podmiocie, który w okresie jego kadencji znalazł się w stanie upadłości lub w likwidacji.

Pan Kazimierz Piądko nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie Ustawy o KRS ani do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Kazimierz Piądko nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani prawa pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji ani w stowarzyszeniu.

Pan Kazimierz Piądko nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

Wobec Pana Kazimierza Piądko nie toczą się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karne skarbowe, których wynik miałby lub mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Takie postępowania nie toczyły się też ani nie zostały zakończone w okresie ostatnich 2 lat.

W związku z pełnieniem przez Pana Kazimierza Piądko innych obowiązków ani w związku z jego prywatnymi interesami nie występują potencjalne konflikty interesów.

5.17. DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Na dzień sporządzenia Memorandum struktura akcjonariatu Emitenta, z uwzględnieniem akcjonariuszy posiadających akcje w liczbie stanowiącej ponad 5% głosów na WZ jest następująca:

Lp.	Seria	Uprzywilejowanie	Liczba akcji	Akcjonariusz	Udział %	Głosy	Udział w głosach
1.	A	2 głosy	986	INCEPTI sp. z o.o.	0,008%	1 972	0,011%
2.	A	2 głosy	3 161 154	Konrad Pawlak	24,625%	6 322 308	36,051%
3.	A	2 głosy	899	Robert Kałuża	0,007%	1 798	0,010%
4.	A	2 głosy	239	Zbigniew Przybylak	0,002%	478	0,003%
5.	A	2 głosy	1 536 722	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	11,971%	3 073 444	17,525%
6.	B	Brak	2 137 210	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	16,649%	2 137 210	12,187%
7.	C	Brak	6 000 000	REANIMATOR "O&K" Sp. z o.o. S.K.A.	46,739%	6 000 000	34,213%
			12.837.210		100,00%	17 537 210	100,00%

Źródło: Emitent

5.18. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI

5.18.1. HISTORIA GRUPY INCEPTI

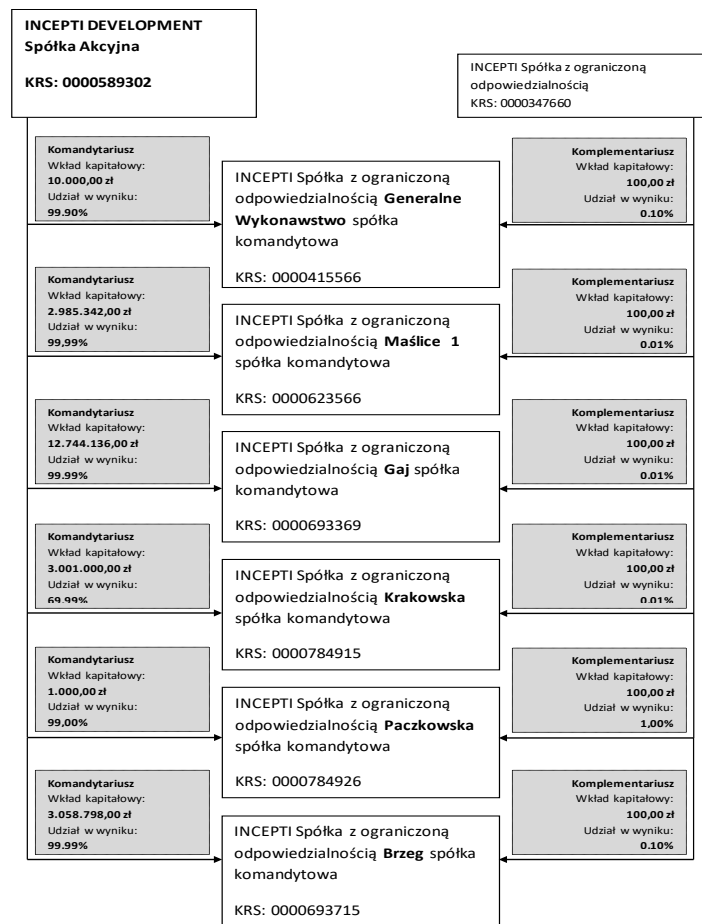
W celu pełnego wykorzystania potencjału zasobów inwestycyjnych Pana Konrada Pawlaka, inwestującego od 2002 roku na wrocławskim rynku nieruchomości, a także potencjału osobowego dwóch pozostałych współników (Pana Zbigniewa Przybylaka oraz Roberta Kałuży) w dniu 7 grudnia 2010 roku powołana została spółka pod nazwą Incepti Development KP Investment sp. z o.o. sp. k. Była to pierwsza spółka w grupie Incepti. Następnie w latach 2011 – 2022 w grupie kapitałowej pojawiły się kolejne podmioty celowe (spółki celowe), powiązane kapitałowo i osobowo, które były powoływane dla realizacji konkretnych inwestycji oraz zadań deweloperskich. Obecnie w zależności od funkcji spółki w grupie Incepti pełnią one między innymi czynności:

- przygotowawcze („przedinwestycyjne”),
- generalnego wykonawcy,
- optymalizacyjne (pod względem podatkowym),
- spółki finansujące,
- wydzielonych spółek projektowych (spółki celowe).

Dominującą działalnością grupy Emitenta jest budowa nieruchomości mieszkalnych. Grupa Incepti realizuje projekty o charakterze zabudowy jednorodzinnej (szeregowej i bliźniaczej), jak i duże inwestycje wielorodzinne na terenie Dolnego Śląska. W przyszłości Emitent nie wyklucza rozpoczęcia budowy także w innych miastach Polski, jeśli rozpoczęcie w nich inwestycji uzna za atrakcyjne dla Emitenta. Siedziba grupy kapitałowej mieści się we Wrocławiu. Grupa Incepti działa w modelu biznesowym, w którym działalność deweloperska realizowana jest przez spółki celowe w grupie. Są to spółki powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych. Każda spółka celowa prowadzi

jeden projekt inwestycyjny, co pozwala na mitygowanie ryzyka inwestycyjnego, prawnego oraz ekonomicznego. Spółki celowe w grupie Incepti powołane są w formie spółek komandytowych i jest to dominująca forma prawna tych spółek.

Struktura grupy kapitałowej Emitenta



Źródło: Emitent

Emitent jest spółką holdingową (spółką – matką), która sprawuje funkcje inicjujące, realizacyjne i nadzorcze wobec podmiotów (spółek-córek) z grupy Incepti. Nie prowadzi bezpośredniej działalności operacyjnej w branży deweloperskiej, a kolejne inwestycje (realizowane i planowane) realizowane są poprzez spółki celowe, prowadzone w formie spółek komandytowych, powoływane do realizacji poszczególnych inwestycji. Emitent występuje w tych spółkach w roli Komandytariusza, z udziałem w wyniku finansowym na poziomie od 69,99% (dla Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k.) do 99,99% (dla Incepti sp. z o.o. Gaj sp. k. i innych), odpowiedzialnego za planowanie, organizację, zarządzanie, realizację i rozliczenie poszczególnych inwestycji deweloperskich – co wynika z zapisów umów tych spółek.

Podstawowym źródłem przychodów Emitenta są udziały w zyskach spółek komandytowych, w których jest Komandytariuszem. Zyski te realizowane są i wykazywane w sprawozdaniach spółek celowych po zakończeniu inwestycji, w chwili zawarcia umów sprzedaży przenoszących własność mieszkań i lokali użytkowych na Klientów nabywających te nieruchomości w poszczególnych inwestycjach.

Dodatkowo, Emitent osiąga przychody w związku z zarządzaniem nieruchomościami, których jest właścicielem, a które nie zostały jeszcze wykorzystane do realizacji inwestycji deweloperskich (przed aportem/sprzedażą do spółek celowych) oraz z odsetek od pożyczek udzielanych swoim spółkom celowym na realizację poszczególnych inwestycji (pożyczki udzielane są we wstępnej fazie przygotowania inwestycji, dla pokrycia kosztów projektowania i wstępnego przygotowania oraz pokrycia wkładu własnego przy staraniu się o kredyt inwestycyjny przez spółkę celową).

5.18.2. PRZEWAGI KONKURENCYJNE GRUPY INCEPTI

Grupa Incepti cały czas monitoruje sytuację rynkową i dostosowuje się do zachowań konkurentów, jednak do najważniejszych czynników determinujących poprzednie sukcesy grupy należy zaliczyć:

- koncentrację na atrakcyjnych lokalizacjach we Wrocławiu (w granicach miasta, z dostępną infrastrukturą i komunikacją miejską, sprawdzoną pod względem popytu),
- optymalizację wykorzystania gruntu w granicach istniejącego planu miejscowego. Przykładowo zrealizowane Osiedla Preludium i Sonata były mieszkaniami w zabudowie szeregowej, które zostały wykonane zamiast pojedynczych domów jednorodzinnych,
- staranne projektowanie mieszkań (wsparte badaniami rynkowymi) w celu uzyskania finalnej oferty powyżej średniej rynkowej pod względem funkcjonalności i rozkładu. Dzięki temu Spółka jest w stanie pozycjonować swoją ofertę bardziej optymalnie,
- wysoką rentowność działalności operacyjnej oraz kapitałów własnych dzięki minimalizacji kosztów własnych, niskiemu poziomowi kosztów stałych oraz optymalnemu poziomowi zatrudnienia,
- racjonalną politykę sprzedażową dotyczącą ceny lokali czy mieszkań przejawiającą się poprzez elastyczne reagowanie na zmiany po stronie popytowej,
- efektywnemu marketingowi dzięki doborze najlepszych narzędzi w ramach marketing-mix, co skutkuje optymalizacją poniesionych wydatków na reklamę.

5.18.3. INWESTYCJE ZREALIZOWANE GRUPY INCEPTI

W latach 2011-2019 Grupa Incepti zrealizowała cztery inwestycje deweloperskie o różnym charakterze. Wszystkie inwestycje realizowano w oparciu o zewnętrzne finansowanie inwestycyjne z bankiem PKO BP S.A.

Podsumowanie dotychczasowej działalności Grupy Emitenta stanowi poniższa tabela.

Lp.	Inwestycja	Lokalizacja	Inwestor	Czas realizacji [lata]	Typ zabudowy	Ilość lokali [szt.]	PUM [m2]	Sprzedaż brutto [mln zł]	Wynik - marża brutto na projekcie [mln zł]	Finansowanie - wartość kredytu z umowy
1.	Osiedle Preludium	Wrocław - Jagodno - ul. Beethovena	INCEPTI DEVELOPMENT S.A.	2011-2012	jednorodzinna, szeregowa, dwulokalowa	56	4.000	22,0	3,7	PKO - 11,3 mln
2.	Osiedle Sonata	Wrocław - Jagodno - ul. Straussa	INCEPTI DEVELOPMENT S.A.	2014-2015	jednorodzinna, szeregowa, dwulokalowa	58	4.100	22,4	5,8	PKO - 13,4 mln
3.	Nowy Oporów	Wrocław - Oporów - ul. Awicenny	INCEPTI DEVELOPMENT S.A.	2015-2017	wielorodzinna	100	5.800	31,6	3,2	PKO - 20,8 mln
4.	Osiedle Kaszmirowe	Wrocław - Maślice - ul. Łomżyńska	INCEPTI Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k.	2017-2018	jednorodzinna, bliźniacza, dwulokalowa	60	4.500	24,4	4,4	PKO - 15,0 mln

Źródło: Emitent

Grupa Incepti do 2019 roku kończyła 4 projekty budowlane o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w wysokości 18,6 tys. m². Były to projekty o charakterze zabudowy jednorodzinnej (szeregowej i bliźniaczej), jak i duże inwestycje wielorodzinne.

5.18.3.1. OSIEDLE PRELUDIUM

Osiedle Preludium zlokalizowane we Wrocławiu przy ul. Beethovena. W tej inwestycji powstało 56 mieszkań w 28 budynkach. Wykorzystano w nim typ zabudowy szeregowej. Efektywna realizacja projektu zajęła 14 miesięcy. Konceptem deweloperskim wykorzystanym dla tego projektu stanowiło wykonanie mieszkania na parterze z ogrodem (wraz z garażem) oraz mieszkania na piętrze z poddaszem. W ten sposób po zabudowaniu klienci otrzymywali 94-metrowe mieszkanie dwupoziomowe.



Źródło: Emitent. Osiedle Preludium.

5.18.3.2. OSIEDLE SONATA

Zrealizowane Osiedle Sonata to inwestycja w znakomitej lokalizacji. Inwestycja powstała na Jagodnie w południowej części Wrocławia. Powstało tam 58 mieszkań w 29 budynkach w zabudowie szeregowej. Projekt charakteryzował się niezwykle efektywną sprzedażą - zamknięcie projektu w okresie zaledwie 19 miesięcy.



Źródło: Emitent. Osiedle Sonata

5.18.3.3. OSIEDLE NOWY OPORÓW

Osiedle Nowy Oporów to 100 mieszkań w czterech budynkach gdzie występują 2 garaże podziemne. Inwestycja ta cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem. Poziom sprzedaży na dzień zakończenia budowy wyniósł 90%. Dzięki temu nastąpiła przedterminowa spłata kredytu inwestorskiego udzielonego przez PKO BP.



Źródło: Emitent. Osiedle Nowy Oporów.

5.18.3.4. OSIEDLE KASZMIROWE

Osiedle Kaszmirowe składa się z zespołu 30 budynków w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej. Powstało tam 60 mieszkań o metrażu od 65 do 90 m². Łącznie ok. 4,5 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM). Inwestycja ta również została znakomicie odebrana przez rynek. Sprzedaż wszystkich budynków w inwestycji nastąpiła w terminie 16 miesięcy.



Źródło: Emitent. Osiedle Kaszmirowe.

5.18.4. INWESTYCJA INCEPTI GAJ

Przedmiotowa inwestycja – tak jak i inne realizowane przez Incepti i podmioty powiązane - położona jest we Wrocławiu, dzielnica Wrocław - Krzyki, obręb (osiedle) Gaj, w granicach administracyjnych Wrocławia.

Gaj to osiedle położone w południowej części Wrocławia. Graniczny od północy z osiedlem Huby, od południa z osiedlem Wojszyce, od wschodu z Tarnogajem, a od zachodu z osiedlem Borek. Gaj zajmuje południową część terenów wsi Herdain, przyłączonej do miasta w roku 1904 wsi. Granice osiedla Gaj wyznaczają:

- od północy Aleja Armii Krajowej,
- od południa nasyp kolejowy wzdłuż ulicy Jerzego Kukuczki,
- od wschodu ul. Bardzka,
- od zachodu ul. Spiska.

Gaj to osiedle kojarzące się głównie z wysoką zabudową wielorodzinną. Pod koniec wieku XX, w latach 1979-1994, według projektu Krystyny Chelmickej, Kazimierza Oziewicza i Andrzeja Wolskiego zabudowano największą część osiedla Gaj w kwartale pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Bardzką, Świeradowską i Borowską oraz z przecinającymi go wewnątrz ulicami Orzechową i Krynicką. Osiedle przewidziano dla 26 tysięcy mieszkańców, zastosowano powszechną w owych czasach technologię wielkopłytową.

Przedmiotem inwestycji Gaj jest jeden budynek wielorodzinny z siedmioma kondygnacjami naziemnymi, dwoma kondygnacjami podziemnymi (z przeznaczeniem na miejsca postojowe, komórki lokatorskie i infrastrukturę techniczną) i zagospodarowaniem terenu. W sumie powstaje ponad 280 lokali mieszkalnych, w większości jedno- i dwupokojowe, o metrażu od 26 do 65 m².

Dominujące w tym projekcie są mieszkania jedno i dwupokojowe, które mają stanowić prawie 90% lokali mieszkalnych (ok. 47% jednopokojowych i 42% dwupokojowych).



Źródło: Emitent. Przykładowa wizualizacja Osiedla Gaj

Przedmiotowa inwestycja obejmuje również lokale usługowe. Na parterze, dostępne bezpośrednio z ulicy, od strony ul. Żegiestowskiej zrealizowane zostaną lokale na potrzeby handlu, gastronomii lub innych usług, z możliwością dostosowania do potrzeb przyszłych użytkowników, o metrażach od 90 m² do 174 m².



Źródło: Emitent. Przykładowa wizualizacja Osiedla Gaj

W przedmiotowej inwestycji budowany jest dwukondygnacyjny garaż podziemny. Znajdzie się tam w sumie 361 miejsc postojowych, w tym 100 podwójnych miejsc na platformach typu carlift.

5.18.4.1. STAN BUDOWY PROJEKTU INCEPTI GAJ

Incepti Gaj to obecnie jedyna inwestycja Emitenta w procesie budowlanym i to ona zapewnia większość przepływów pieniężnych Emitenta w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Jest to projekt o wielkości około 12,2 tys. powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) oraz powierzchni użytkowej usług (PUU). Harmonogram budowy obejmuje okres od listopada 2020 roku do grudnia 2022 r. (26 miesięcy).

Na dzień 31 sierpnia 2022 roku zrealizowano następujące prace:

- wygrodzenie i zabezpieczenie placu budowy,
- utworzenie zaplecza placu budowy, w tym niezbędnych pomieszczeń socjalnych i sanitarnych, miejsc rozładunku i składowania materiałów budowlanych, itp.,
- prace rozbiórkowe poprzednich budynków i infrastruktury, które znajdowały się na działkach objętych inwestycją,
- przekładki lub likwidację istniejącej infrastruktury, będącej w kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu i budynkiem (m.in. sieć gazowa, wodno-kanalizacyjna, elektryczna i teleinformatyczna),
- wykonanie zabezpieczenia wykopu za pomocą palisady DSM,
- wykonanie prac związanych z wydobyciem i wywozem urobku (prace ziemne),
- zrealizowanie kompleksowego drenażu wykopu; w związku z zakończeniem prac nad płytą fundamentową zakończono proces odpompowywania wód gruntowych; proces przeprowadzono i zakończono bez wpływu na budynki sąsiednie,
- zrealizowanie płyty fundamentowej;
- zrealizowanie kompletnych prac żelbetowych na poziomach -2 i -1 (garaż podziemny);
- zrealizowanie kompletnych prac żelbetowych dla kondygnacji nadziemnych od 1 (parter) do 7 (VI piętro);
- zrealizowanie kompletnego stropu dla kondygnacji od 1 (parter) do 7 (VI piętro);
- zrealizowanie kompletnych prac murarskich dla całej inwestycji;

- poziom zaawansowania prac w branży elektrycznej dla całej inwestycji – 97% (zbrojenie, układanie tras, kompletna instalacja w halach garażowych, okablowanie mieszkań i lokali usługowych);
- poziom zaawansowania prac w branży wod-kan. i centralne ogrzewanie dla całej inwestycji – 90% (zbrojenie, układanie tras, kompletna instalacja w halach garażowych, orurowanie i instalacje mieszkań i lokali usługowych);
- poziom zaawansowania prac w branży wentylacyjnej dla całej inwestycji – 80% (zbrojenie, układanie tras, instalacja w halach garażowych, orurowanie i instalacje mieszkań i lokali usługowych);
- wykonanie montażu stolarki okiennej i balkonowej – kompletny;
- zamontowano 3 windy osobowe KONE (bez odbiorów końcowych i Urzędu Dozoru Technicznego);
- zakończenie montażu docieplenia stropu garażu na poziomie -1;
- poziom zaawansowania prac w zakresie tynków i gładzi dla całej inwestycji – 92%;
- poziom zaawansowania prac w zakresie posadzek dla całej inwestycji – 80%;
- poziom zaawansowania prac w zakresie dachu i zagospodarowania tarasów w częściach wspólnych dla całej inwestycji – 95%;
- poziom zaawansowania prac elewacyjnych (ocieplenie i wyprawa tynkowa) dla całej inwestycji – 70%;
- zamontowanie kompletu platform parkingowych w garażu na poziomie -1 (bez odbioru UDT – do wykonania w październiku 2022 r.);
- kontynuowanie montażu balustrad balkonowych – wstawianie marek montażowych, konstrukcji, montaż wypełnień;
- kontynuowanie prac wykończeniowych na częściach wspólnych – płytki na posadzkach, drzwi aluminiowe, poręcze schodowe;
- rozpoczęcie montażu drzwi wejściowych do mieszkań – na aktualnym etapie montowane są ościeżnice. Montaż drzwi i kompletnego osprzętu elektrycznego oraz wod-kan i CO będzie ostatnim etapem przed finalnym odbiorem mieszkań od Generalnego Wykonawcy.

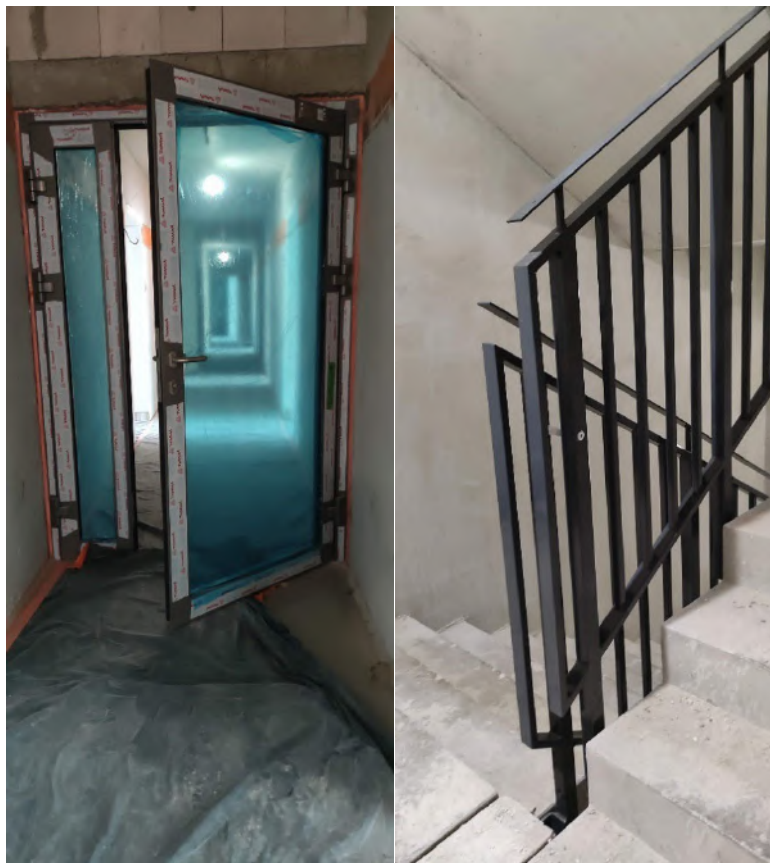
Poniżej zaprezentowano kilka fotografii obrazujących postęp i aktualny stan prac:



Źródło: Zdjęcie z 04.08.2022 r. – prace przy elewacji



Źródło: Zdjęcia z 04.08.2022 r. – wnętrze mieszkania po zakończeniu prac murarskich, montażu okien, montażu instalacji, otynkowaniu ścian, położeniu gładzi na sufitach, wykonaniu posadzki, montażu osprzętu elektrycznego i ościeżnicy drzwi wejściowych.



Źródło: Zdjęcia z 04.08.2022 r. – trwające prace nad wykończeniem części wspólnych: zamontowane wewnętrzne drzwi korytarzowe i płytki posadzkowe (zabezpieczone kartonem i folią); montaż poręczy schodowych.



Źródło: Zdjęcie z 04.08.2022 r. – zamontowane platformy parkingowe w garażu na poziomie -1.



Źródło: Zdjęcie z 04.08.2022 r. – fragment elewacji południowej budynku: gotowa wyprawa elewacyjna (od poziomu I piętra), trwa montaż balustrad balkonowych.

Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca projektu Incepti Gaj zakończyli kontraktowanie głównego zakresu prac. Do podjęcia pozostały jedynie decyzje dotyczące drobnych zakresów prac, np.: oświetlenie zewnętrzne, wyposażenie siłowni terenowej, etc. W związku z powyższym szacowany poziom zakontraktowania prac wynosi około 99% (w ujęciu kosztowym); prace kontraktowane są rozliczane są w zdecydowanej większości ryczałtowo, ze stałą, niezmienną ceną wykonania.

Zakontraktowane prace do poziomu ok. 90% wycenione są na poziomie kosztów założonych w budżecie przedsięwzięcia lub niżej, co pozytywnie przełoży się na końcowy koszt wykonania. Pozostała część prac, np. ocieplenie i wyprawa elewacyjna, zakontraktowana została powyżej założonych poziomów, z powodu drastycznego wzrostu kosztów materiałów. Finalnie Incepti Gaj utrzymał koszty budowy praktycznie na niezmiennym poziomie względem kosztorysu rozpoczęcia budowy. Wynikało to w znaczącej części z zabezpieczenia przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę. Dzięki temu, poza opisanym wyżej wyjątkiem w postaci prac elewacyjnych, Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca z powodzeniem przeprowadzili kontraktację prac na poziomie nie wyższym niż zabudżetowany.

Zaawansowanie budowy na koniec sierpnia 2022 (w sposób łączny) od strony technologicznej Incepti Gaj wykonał na ok. 89% budżetu, co jest zgodne z preliminarzem kosztów z biznes planu. Aktualny stopień zaawansowania prac i zawarte kontrakty z wykonawcami prac pozwalają na potwierdzenie planowanego terminu zakończenia prac budowlanych na IV kwartał 2022 roku, zgodnie z pierwotnym harmonogramem.

5.18.4.2. STAN SPRZEDAŻY I MARKETINGU PROJEKTU INCEPTI GAJ

W dniu 14 grudnia 2020 roku oficjalnie rozpoczęto sprzedaż lokali w inwestycji poprzez umieszczenie informacji na stronie www.incepti.pl. Dodatkowo przeprowadzono gruntowną aktualizację strony, która jest główną platformą komunikacji z klientami. Wykonano wiele działań marketingowych m.in.: oferta mieszkań z modelem 3-D lokali poprzez portal obido.pl, pozycjonowanie strony, kampanie AdWords, kampanie reklamowe na portalach branżowych, banery reklamowe na terenie inwestycji. Co oczywiste zorganizowano biuro sprzedaży inwestycji - pod adresem inwestycji, ale w wydzielonym budynku, z wygodnym dostępem dla potencjalnych klientów. Dodatkowo zatrudniona została dodatkowa osoba do obsługi klientów. Co istotne zawarto także umowy z pośrednikami nieruchomościowymi, których zadaniem było wspieranie procesu sprzedaży w pierwszym etapie sprzedaży. Umowy te rozliczono i zakończono, w dalszych etapach korzystanie z pośredników zostało wyłączone.

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum sprzedanych zostało około 68% ze wszystkich zrealizowanych w ramach ww. inwestycji lokali.

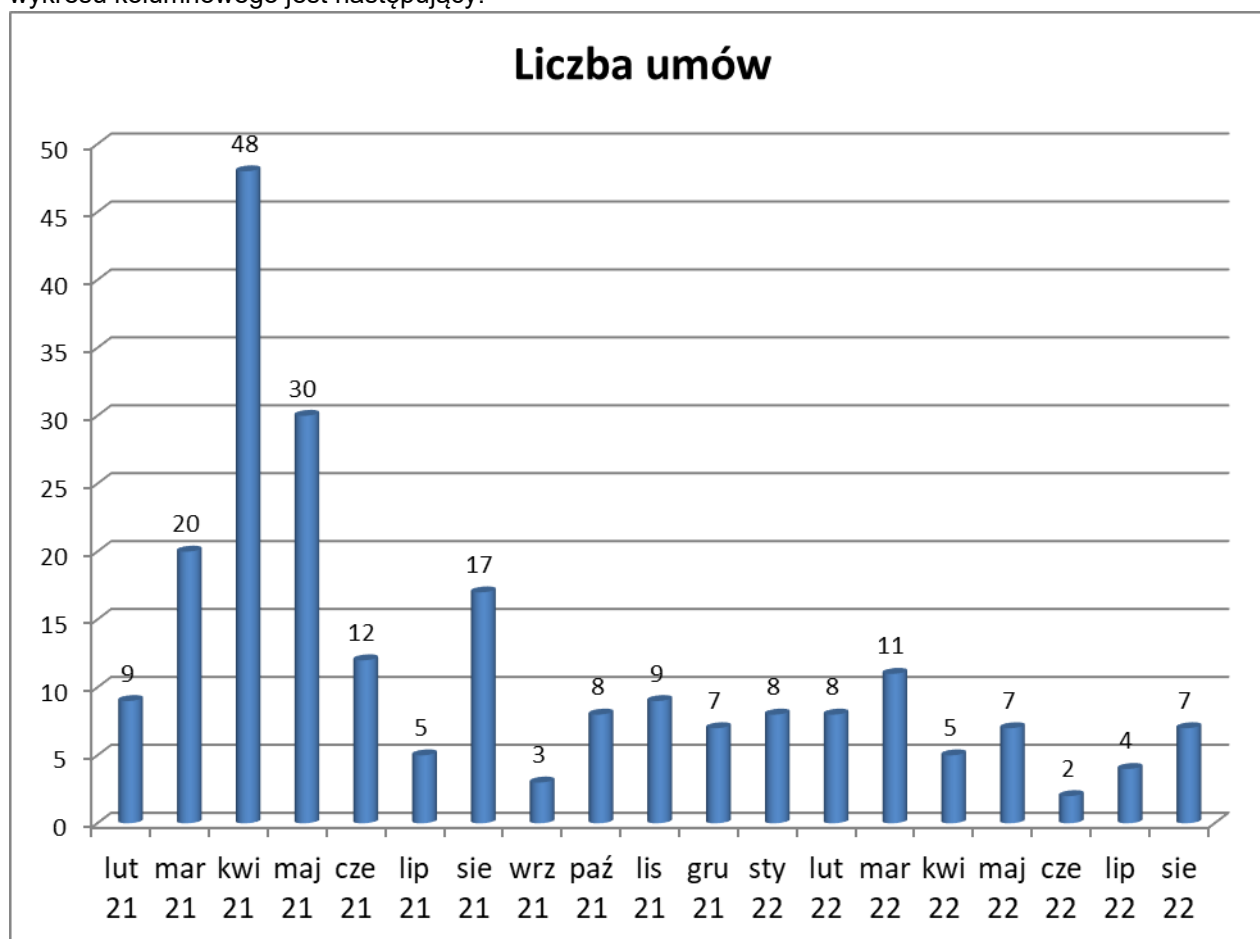
Realizacja sprzedaży lokali mieszkalnych (według liczby umów deweloperskich) oraz usługowych (umowy notarialne, przedwstępne) dla Projektu Incepti Gaj na dzień 31 sierpnia 2022 roku jest następujący:

LP.	Miesiąc	Liczba umów	Narastająco
1.	lut.21	9	9
2.	mar.21	20	29
3.	kwi.21	48	77
4.	maj.21	30	107
5.	cze.21	12	119
6.	lip.21	5	124
7.	sie.21	17	141
8.	wrz.21	3	144
9.	paź.21	8	152

10.	lis.21	9	161
11.	gru.21	7	168
12.	sty.22	8	176
13.	lut.22	8	184
14.	mar.22	11	195
15.	kwi.22	5	200
16.	maj.22	7	207
17.	cze.22	2	209
18.	lip.22	4	213
19.	sie.22	7	220
	Razem	220	

Źródło: Emitent

Realizacja sprzedaży lokali mieszkalnych (według liczby umów deweloperskich) oraz usługowych (umowy notarialne, przedwstępne) dla Projektu Incepti Gaj na dzień 31 sierpnia 2022 roku w formacie wykresu kolumnowego jest następujący:



Źródło: Emitent

W zakresie cen sprzedaży Spółka odzwierciedla trendy rynkowe – obecna oferta cenowa jest na poziomie ok. 25-28% wyższym niż rok temu. Zarząd Emitenta i służby sprzedaży uważnie obserwują zmiany w zakresie ofert u najbliższej konkurencji (w sensie lokalizacji i oferty lokali konkurencyjnych) i elastycznie reagują na te zmiany, uznając poziom marży za priorytet na tym etapie realizacji inwestycji.

Struktura sprzedaży na dzień 31 sierpnia 2022 roku lokali mieszkalnych według liczby umów deweloperskich oraz wielkości mieszkań (ilości pokoi) jest następująca:

Lp.	Wielkość (ilość pokoi)	Liczba umów	Udział
1.	1	110	50,0%
2.	2	84	38,2%
3.	3	21	9,5%
4.	4	1	0,5%
5.	USŁUGOWE	4	1,8%
	Razem	220	100%

Źródło: Emitent

Struktura sprzedaży na dzień 31 sierpnia 2022 roku lokali mieszkalnych oraz usługowych według ich rodzaju oraz wielkości powierzchni użytkowej (PUM/PUU) jest następująca.

Lp.	Rodzaj lokalu	PUM w m ²	Udział
1.	1	3.205	38,6%
2.	2	3.569	43,0%
3.	3	1.182	14,2%
4.	4	64	0,8%
5.	USŁUGOWE	275	3,3%
	Razem	8.295	100%

Źródło: Emitent

Powyższe dane sprzedażowe dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych według umów deweloperskich natomiast lokali usługowych według przedwstępnych, notarialnych umów sprzedaży. Nie jest to jedyne zainteresowanie sprzedażowe projektu Incepti Gaj jakie identyfikuje Emitent. Zainteresowanie kupujących odzwierciedlone liczbą aktywnych umów rezerwacyjnych wynosi dodatkowe 5 umów rezerwacyjnych.

5.18.5. PROJEKT INCEPTI KRAKOWSKA

Projekt Incepti Krakowska to projekt w początkowej fazie projektowej o możliwościach projektowych zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego na poziomie: 8.948,30 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) i powierzchni użytkowej usług (PUU) oraz 173 miejsc postojowych. Spółka jest w trakcie kompletowania stosownych decyzji administracyjnych i po ich otrzymaniu planowane jest rozpoczęcie budowy. Inicjacja budowy na tym projekcie oczekiwana jest w perspektywie 9-12 miesięcy. Dotychczas spółka celowa sporządziła koncepcję architektoniczną oraz posiada pozytywną opinię konserwatorską niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę („PnB”) tego projektu. Incepti Krakowska zamierza złożyć stosowny wniosek o PnB do końca września 2022 roku. Emitent szacuje, iż przy obecnym obciążeniu administracji publicznej projektami budowlanymi, będzie zdolny uzyskać PnB dla projektu Krakowska pod koniec obecnego roku.

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii G umożliwią rozbudowę jego banku ziemi lub spółek celowych Emitenta. W pierwszej kolejności Emitent planuje przekazanie środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii G w formie pożyczki spółce Incepti Krakowska na uzupełnienie części ceny zakupu Nieruchomości Krakowska wynikająca z umowy notarialnej z dnia 25 lipca 2019 roku.

W dniu 25 lipca 2019 roku Zbywca sprzedał Incepti Krakowska Nieruchomości przy ul. Krakowskiej z odroczonym terminem płatności części ceny (nie później niż 30 września 2022 roku). Umowa objęta

była aktem notarialnym Repertorium A nr 7013/2019. Cena sprzedaży została określona pomiędzy stronami na 15.129.000,00 zł brutto (tj. 12.300.000,00 zł netto + VAT). Incepti Krakowska zapłaciła z tego kwotę 10.409.000,00 zł, a do zapłaty pozostało 4.220.000,00 zł. W dniu 03 listopada 2021 roku Zbywca wezwał Incepti Krakowska do wcześniejszej zapłaty pozostałej części ceny z umowy sprzedaży Nieruchomości Krakowska, wymagalnej we wrześniu 2022 roku ze względu na rzekomą niewypłacalność Incepti Krakowska, pod rygorem odstąpienia od umowy.

Incepti Krakowska nie uznaje odstąpienia Zbywcy i zamierza spełnić swoje zobowiązanie do zapłaty w terminie wynikającym z umowy sprzedaży.

Jednocześnie w sytuacji, w której Zbywca przyjmie zapłatę przy kontynuowaniu sporu ze spółką Incepti Krakowska to wątpliwe jest by wówczas mógł skutecznie domagać się zwrotnego przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska.

Na dzień publikacji Memorandum na nieruchomości projektu Incepti Krakowska znajdują się zarówno budynki, które zostaną wyburzone, jak i budynki które zostaną zmodernizowane zgodnie z projektem architektonicznym. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: Wizualizacja projektu Incepti Krakowska - projekt zgodny z wizualizacją nie został do momentu publikacji materiału zatwierdzony przez odpowiednie organy administracyjne.

5.19. INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emitent jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej Incepti, gdzie sprawuje funkcje inicjujące, realizacyjne i nadzorcze wobec spółek córek. Emitent nie prowadzi bezpośredniej działalności operacyjnej w branży deweloperskiej, a każde kolejne inwestycje (realizowane i planowane) realizowane są poprzez spółki celowe. Emitent występuje w spółkach celowych w roli Komandytariusza, odpowiedzialnego za planowanie, organizację, zarządzanie, realizację i rozliczenie poszczególnych inwestycji deweloperskich – co wynika z zapisów umów tych spółek.

Podstawowym źródłem przychodów Emitenta są udziały w zyskach spółek komandytowych, w których jest Komandytariuszem. Zyski te realizowane są i wykazywane w sprawozdaniach spółek celowych po zakończeniu inwestycji, w chwili zawarcia umów sprzedaży przenoszących własność mieszkań i lokali użytkowych na Klientów nabywających te nieruchomości w poszczególnych inwestycjach. Dodatkowo,

Emitent osiąga przychody w związku z zarządzaniem nieruchomościami, których jest właścicielem, a które nie zostały jeszcze wykorzystane do realizacji inwestycji deweloperskich (przed aportem/sprzedażą do spółek celowych) oraz z odsetek od pożyczek udzielanych swoim spółkom celowym na realizację poszczególnych inwestycji (pożyczki udzielane są we wstępnej fazie przygotowania inwestycji, dla pokrycia kosztów projektowania i wstępnego przygotowania oraz pokrycia wkładu własnego przy staraniu się o kredyt inwestycyjne przez spółkę celową).

5.20. SPŁATA ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI

Zobowiązanie tytułem wykupu Obligacji Serii G nie zostanie spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności ani z innych środków uzyskanych specjalnie w celu spłaty tych obligacji.

6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

6.1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY 2021



Robert
Janusz
Kałuża

Elektronicznie
podpisany przez
Robert Janusz
Kałuża
Data: 2022.07.13
11:24:20 +02'00'

Incepti Development
Spółka Akcyjna

ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław

NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 01.01.2021 - 31.12.2021**

Incepti Development Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław
NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES 01.01.2021 – 31.12.2021

wg załącznika nr 1 do Ustawy o Rachunkowości art.45 ust.2 pkt 3 ustawy.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Informacje o Spółce

1. Incepti Development Spółka Akcyjna powstała w 2010 r. W okresie od 17.12.2010 r. do 01.12.2015 r. działała jako Incepti Development KP Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Zgodnie z uchwałą nr 1 wspólników spółki komandytowej z dnia 28 października 2015 r., nastąpiło przekształcenie na podstawie art. 562 oraz 563 Kodeksu spółek handlowych, które zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 02.12.2015 r.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Adres Spółki to: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław.

Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000589302. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 grudnia 2015 roku.

Przedmiotem działalności Spółki są:

Przeważający:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.1),

Pozostałe:

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.2);
- Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych (PKD 42.1);
- Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.2);
- Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42.9);
- Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.1);
- Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.2);
- Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3);
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43.9);
- Pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa (PKD 46.7);
- Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przewodnikami

- (PKD 49.4);
- Działalność holdingów finansowych (PKD 64.2);
- Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.9);
- Działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.1);
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.1);
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.2);
- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3);
- Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.1);
- Doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70.2);
- Reklama (PKD 73.1);
- Badania rynku i opinii publicznej (PKD 73.2);
- Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.9);
- Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych (PKD 77.3);
- Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą (PKD 82.1).

W okresie objętym sprawozdaniem zarząd Spółką był sprawowany przez jednoosobowy Zarząd w osobie Roberta Kałuży - Prezesa Zarządu, powołanego w uchwale przekształceniowej o której mowa powyżej na pierwszą, pięcioletnią kadencję. Kadencja Zarządu zakończyła się wraz z odbyciem walnego zgromadzenia akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020 r. W dniu 11.08.2021 r., po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2020 przez WZA, uchwałą Rady Nadzorczej powołano Zarząd Spółki na kolejną pięcioletnią kadencję. Zarząd jest jednoosobowy, funkcję Prezesa Zarządu pełni Robert Kałuża.

2. Zgodnie z umową czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

3. Zestawienie akcjonariatu na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Seria	Wartość nominalna	Uprzywilejowanie	Liczba	Akcjonariusz	Udział wartościowy	Udział %	Głosy
1.	A	1,00 zł	2 głosy	986	INCEPTI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	986,00 zł	0,008%	1 972
2.	A	1,00 zł	2 głosy	3 161 154	Konrad Pawlak	3 161 154,00 zł	24,625%	6 322 308
3.	A	1,00 zł	2 głosy	899	Robert Kałuża	899,00 zł	0,007%	1 798
4.	A	1,00 zł	2 głosy	239	Zbigniew Przybylak	239,00 zł	0,002%	478
5.	A	1,00 zł	2 głosy	1 536 722	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	1 536 722,00 zł	11,971%	3 073 444
6.	B	1,00 zł	Brak	2 137 210	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	2 137 210,00 zł	16,649%	2 137 210
7.	C	1,00 zł	Brak	6 000 000	REANIMATOR "O&K" Sp. z o.o. S.K.A.	6 000 000,00 zł	46,739%	6 000 000
				Razem		12 837 210,00 zł	100,00%	17 537 210

II. Sprawozdanie finansowe

1. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 01.01.2021 – 31.12.2021 roku.

2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2021 r. poz. 217), według zasady kosztu historycznego, z wyjątkiem środków trwałych, które podlegały urzędowej aktualizacji wyceny według zasad określonych w odrębnych przepisach oraz inwestycji i instrumentów finansowych wycenianych według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
3. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności. W okresie objętym sprawozdaniem Spółka poniosła stratę netto w wysokości 1.572.624,20 zł.
4. W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
5. W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek.

III. Ważniejsze zasady rachunkowości

W dniu 20 lutego 2014 roku wszedł w życie Krajowy Standard Rachunkowości Nr 8 „Działalność deweloperska”, który kompleksowo reguluje główne zasady (polityki) rachunkowości stosowane do działalności deweloperskiej, która jest główną działalnością Spółki. Dla inwestycji rozpoczętych lub planowanych Spółka stosuje wytyczne KRS 8 w pełnym zakresie.

a) Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu kwalifikuje się według zasad określonych w przepisach podatkowych, czyli rozlicza jak leasing operacyjny, na podstawie dopuszczalnego uproszczenia określonego w art. 3 ust. 6 Ustawy.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zaliczane są do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli spełnione są warunki określone w Ustawie.

W przypadku zmian technologii produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy aktualizujące dotyczące środków trwałych, których wycena została zaktualizowana na podstawie odrębnych przepisów, zmniejszają odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny różnice spowodowane aktualizacją wyceny, ewentualna nadwyżka odpisu nad różnicami z aktualizacji wyceny zaliczana jest do pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości składników środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych.

Amortyzacja dokonywana jest metodą jednorazową, liniową i degresywną. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych, a także zastosowane uproszczenia ujednolicające ujęcie podatkowe i bilansowe. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej tj. do 10.000,00 złotych mogą być amortyzowane jednorazowo (uproszczenie) na podstawie decyzji Zarządu.

Spółka stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| • urządzenia techniczne i maszyny | 14% - 50% |
| • środki transportu | 20% |
| • pozostałe środki trwałe | 2,5% - 50% |

Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane.

b) Inwestycje

Inwestycje długoterminowe

Długoterminowe inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Inwestycje długoterminowe inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Skutki przeszacowania w/w inwestycji powodujące wzrost ich wartości do poziomu wartości godziwej zwiększają kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była do dnia wyceny rozliczona, zmniejsza ten kapitał. W pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych. Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do pozostałych kosztów operacyjnych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako pozostałe przychody operacyjne. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości inwestycji obciąża pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość inwestycji i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych..

Zaliczane do inwestycji długoterminowych udziały w innych jednostkach wycenia się wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Inwestycje krótkoterminowe

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są według ceny nabycia.

Akcje będące w obrocie giełdowym wycenia się w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby, zbywając akcje lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca, tj. według ceny ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym.

c) Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty wraz z odsetkami, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

d) Zapasy

Materiały

Materiały wycenia się wg cen zakupu nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Zużycie materiałów wycenia się na zasadzie pierwsze przyszło pierwsze wyszło.

Towary

Wycenia się wg cen zakupu lub cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Odpisy aktualizujące wartość materiałów i towarów dokonywane są na okoliczność trwałej utraty ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania.

Grunty przeznaczone pod realizację przedsięwzięć deweloperskich klasyfikowane są jako Towary. Pod datą rozpoczęcia prac budowlanych (pierwszy wpis do dziennika budowy) wartość gruntu odnoszona jest w koszt jako Obiekty w zabudowie - grunty po rozpoczęciu procesu inwestycyjnego i wykazywana jako produkcja w toku.

Półprodukty i produkty w toku

Roboty w toku wycenia się w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia. W pozycji tej wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Produkty gotowe

Produkty gotowe są to składniki zakończonych projektów takie jak: mieszkania, lokale użytkowe, piwnice, garaże, miejsca garażowe, miejsca parkingowe. Produkty gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia - zawierającego koszty bezpośrednie i uzasadnioną część kosztów pośrednich oraz koszty finansowania zewnętrznego poniesionych do dnia

zakończenia produkcji) lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Jeżeli cena nabycia lub koszt wytworzenia jest wyższy niż przewidywana cena sprzedaży, jednostka dokonuje odpisu aktualizującego, który odnosi się we pozostałe koszty operacyjne.

W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży, bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub koszt wytworzenia zwiększa się o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

W przypadku konieczności poniesienia nakładów na realizację infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji i/lub użytkowania produktów przedsięwzięcia deweloperskiego, wartość produktów zwiększona jest o wysokość nakładów, które nie zostały w żaden sposób zrekompensowane. Przez rekompensatę rozumie się: przychody ze sprzedaży wytworzonej infrastruktury, otrzymane odszkodowania, umowną partycypację stron trzecich w koszcie wytworzenia.

e) Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Wyceniane są według wartości nominalnej.

f) Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu.

g) Kapitał własny

Kapitał własny wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

h) Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na:

- pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego - wykazywane w bilansie w pozycji Rezerwy,
- koszty fazy posprzedażnej - naprawy gwarancyjne i rękojmia sprzedanych lokali w wysokości uzasadnionych historycznie (przy inwestycjach podobnego typu) narzutów na koszt wytworzenia inwestycji; odnoszone do kosztów wytworzenia sprzedanych produktów - wykazywane w bilansie w pozycji Rozliczenia międzyokresowe (bierne). Dla dotychczas zrealizowanych inwestycji przyjęto wskaźnik 2% kosztów wytworzenia.

i) Zobowiązania

Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty wraz z odsetkami.

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółki wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako zobowiązania. Kaucje są wyceniane na dzień bilansowy według wartości nominalnej.

j) Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu.

k) Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych, w tym zaliczki otrzymane od nabywców lokali mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł;
- wartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych;
- ujemną wartość firmy.

l) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego są to odsetki, różnice kursowe, oraz inne koszty finansowe, poniesione przez jednostkę w związku z pożyczaniem środków pieniężnych.

Spółka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przypisać nabyciu (gruntów i usług budowlanych), budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, jako część ceny nabycia, wytworzenia tego składnika. Koszty te są aktywowane do dnia zakończenia produkcji, budowy. Koszty te są odnoszone na bieżąco do kosztów finansowych i aktywowane na dzień bilansowy, po przeprowadzeniu analizy możliwości ich przypisania do konkretnego składnika aktywów.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym zostały poniesione, niezależnie od sposobu wykorzystania kredytu lub pożyczki.

m) Podatek dochodowy odroczony

Spółka nie rozpoznaje aktywów i pasywów związanych z podatkiem odroczonym, korzystając ze zwolnienia wynikającego z art. 37 ust.10 ustawy o rachunkowości, w związku ze spełnieniem parametrów dających podstawy do zwolnienia.

n) Uznawanie przychodu

Podstawową działalnością Spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Cechą charakterystyczną kontraktów deweloperskich jest budowa mieszkań (domów), które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę mieszkania. Proces realizacji takich kontraktów przekracza okres 12 miesięcy. Zaliczki wpłacone przez nabywców z tytułu podpisanych umów ewidencjonowane są jako Zaliczki otrzymane na dostawy. Koszty według rodzaju poniesione w danym okresie ujmowane są w zapasach w pozycji produkcja w toku. Spółka rozpoznaje przychody z kontraktów deweloperskich - sprzedaży nieruchomości (mieszkań i lokali użytkowych) w momencie przekazania kupującemu kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności. Przeniesienie kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności mieszkania czy lokalu użytkowego następuje w dniu zawarcia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Pozostałe przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie zakończenia usługi lub wydania towaru. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług.

o) Zmiany zasad rachunkowości

Spółka przyjęła i wdrożyła zasady rachunkowości na podstawie uchwały Zarządu z dnia 30 grudnia 2015 r., z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2016 r.

IV. Ustalanie wyniku finansowego

Na wynik finansowy netto składa się:

- wynik ze sprzedaży - różnica między sumą przychodów ze sprzedaży produktów a kosztem wytworzenia sprzedanych produktów pomniejszona o koszty sprzedaży i koszty ogólnego zarządu,
- wynik z działalności operacyjnej równy wynikowi ze sprzedaży \pm różnica między pozostałymi przychodami a pozostałymi kosztami operacyjnymi
- wynik brutto równy wynikowi z działalności operacyjnej \pm różnica między przychodami a kosztami finansowymi
- wynik netto równy wynikowi brutto pomniejszonemu o obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji kalkulacyjnej.

Sporządził:

podpis elektroniczny

Zatwierdził:

podpis elektroniczny

INCEPTI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Żeglowska 5
50-542 Wrocław
NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

Lp	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
A	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, - w tym od jednostek powiązanych	287 421,68	59 160,30
F	Przychody netto ze sprzedaży produktów	287 421,68	59 160,30
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: - jednostkom powiązanym	243 953,25	20 642,05
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	243 953,25	20 642,05
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk/Strata brutto ze sprzedaży (A - B)	43 468,43	38 518,25
D	Koszty sprzedaży	135 500,00	14 703,96
E	Koszty ogólnego zarządu	748 732,16	619 174,34
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	-860 763,73	-595 360,05
G	Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III+IV)	264 584,10	33 101,07
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	8 000,00	0,00
II	Dotacje	0,00	8 902,29
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	256 584,10	24 198,78
H	Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)	481 453,03	254 598,20
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 460,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	478 993,03	254 598,20
J	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (F+G-H)	-1 077 632,66	-816 857,18
J	Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)	406 726,32	277 461,39
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	236 309,46
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	236 309,46
-	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	236 309,46
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
-	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki uzyskane, w tym:	406 726,32	41 151,93
-	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
-	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	0,00	0,00
K	Koszty finansowe (I+II+III+IV)	901 717,86	342 352,02
I	Odsetki, w tym:	645 568,26	296 960,51
-	- dla jednostek powiązanych	0,00	49 459,87
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
-	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	256 149,60	45 391,51
L	Zysk/Strata brutto (J+K)	-1 572 624,20	-881 747,81
M	Podatek dochodowy	0,00	0,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenie straty)	0,00	0,00
O	ZYSK/STRATA NETTO (L-M-N)	-1 572 624,20	-881 747,81

BILANS - AKTYWA		31.12.2021	31.12.2020
A	AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	27 983 769,45	27 177 389,76
I	Wartości niematerialne i prawne (1+2+3+4)	2 467,12	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 467,12	0,00
4	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych		
II	Rzeczowe Aktywa Trwałe (1+2+3)	11 273,34	56 037,10
1	Środki trwałe	11 273,34	16 297,27
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	9 150,75	14 183,12
d)	środki transportu	831,07	278,06
e)	Inne środki trwałe	1 291,52	1 836,09
2	Środki trwałe w budowie	0,00	39 739,83
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	Należności długoterminowe (1+2+3)	2 500,00	2 500,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek	2 500,00	2 500,00
IV	Inwestycje długoterminowe	27 881 526,53	26 819 967,60
1	Nieruchomości		
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	27 881 526,53	26 819 967,60
a)	w jednostkach powiązanych	27 743 139,10	26 685 500,81
	- udziały lub akcje	21 794 726,00	21 794 726,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	5 948 413,10	4 890 774,81
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b)	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach	138 387,43	134 466,79
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	138 387,43	134 466,79
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	86 002,46	298 885,06
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	86 002,46	298 885,06
B	AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	9 273 158,24	9 639 996,63
I	Zapasy (1+2+3+4+5)	6 369 342,13	6 369 156,13
1	Materiały		
2	Półprodukty i produkty w toku	60 000,00	60 000,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	6 309 342,13	6 309 156,13
5	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe (1+2)	1 840 754,77	1 808 873,54
1	Należności od jednostek powiązanych	590 000,00	702 949,52
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	590 000,00	702 949,52
	- do 12 miesięcy	590 000,00	702 949,52
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00
	Należności od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2	Należności od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	1 150 754,77	1 105 924,02
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	21 955,61	27 867,69
	- do 12 miesięcy	21 955,61	27 867,69
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń i zdrowotnych oraz innych świadczeń	908 799,16	837 138,00
b)	Inne	220 000,00	240 918,33
c)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	798 021,88	1 244 875,46
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	798 021,88	1 244 875,46
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	300 000,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		300 000,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	798 021,88	944 875,46
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	798 021,88	944 875,46
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	265 040,46	217 091,50
C	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
	SUMA AKTYWÓW (A+B+C+D)	37 256 928,69	36 817 386,39

BILANS - P A S Y W A	31.12.2021	31.12.2020
A KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+V+VII)	16 482 692,77	18 055 316,97
I Kapitał (fundusz) podstawowy	12 837 210,00	12 837 210,00
II Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 218 106,97	6 099 854,78
- nadwyżka wartości sprzedanej (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
- utworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje własne)		
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI Zysk (strata) netto	-1 572 624,20	-881 747,81
VII Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	20 774 235,92	18 762 069,42
I Rezerwa na zobowiązania	341 428,53	808 471,90
1 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2 Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3 Pozostałe rezerwy	341 428,53	808 471,90
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	341 428,53	808 471,90
II Zobowiązania długoterminowe	12 035 271,80	10 284 897,54
1 Wobec jednostek powiązanych	4 311 488,58	2 649 226,34
2 Wobec pozostałych jednostek	7 723 783,22	7 635 671,20
a) Kredyty i pożyczki	1 356 783,22	1 268 671,20
b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 367 000,00	6 367 000,00
c) Inne zobowiązania finansowe		
d) Inne	0,00	0,00
III Zobowiązania krótkoterminowe	8 205 872,47	7 405 603,21
1 Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) Inne	0,00	0,00
2 Wobec pozostałych jednostek	8 205 872,47	7 405 603,21
a) Kredyty i pożyczki	1 868 466,51	350 668,00
b) Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	40 531,11	744 897,14
c) Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 013 135,30	5 971 831,40
- do 12 miesięcy	5 572 514,76	471 831,40
- powyżej 12 miesięcy	440 621,04	5 500 000,00
e) Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	8 713,54	2 171,66
h) Z tytułu wynagrodzeń	8 350,00	4 640,00
i) Inne	266 676,01	331 395,01
3 Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV Rozliczenia międzyokresowe	191 663,12	263 096,77
1 Ujemna wartość firmy		
2 Inne rozliczenia międzyokresowe	191 663,12	263 096,77
- długoterminowe	191 663,12	263 096,77
- krótkoterminowe		
C SUMA PASYWÓW (A + B)	37 256 928,69	36 817 386,39
SUMA KONTROLNA (AKTYWA - PASYWA)	0,00	0,00

Wrocław, 13.07.2022 r.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU
Robert Kafiūa
Robert Kafiūa

INCEPTI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław
NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

Zestawienie zmian
w kapitale (funduszu) własnym
według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Pozycja	Wartość na dzień 31.12.2021	Wartość na dzień 31.12.2020
I Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 055 316,97	18 937 064,78
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
Ia Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	18 055 316,97	18 937 064,78
1 Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	12 837 210,00	12 837 210,00
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 837 210,00	12 837 210,00
2 Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	6 099 854,78	4 940 206,91
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-881 747,81	1 159 647,87
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 159 647,87
-akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
-z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
-z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	1 159 647,87
b) zmniejszenie (z tytułu)	881 747,81	0,00
-pokrycia straty	881 747,81	0,00
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	5 218 106,97	6 099 854,78
3 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1 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
3.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1 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
4.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5 Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-1 065 479,51
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
-zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
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
-podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-1 065 479,51
-zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-1 065 479,51
a) zwiększenie (z tytułu)	-881 747,81	0,00
-przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-881 747,81	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	881 747,81	1 065 479,51
-podziału zysku z lat ubiegłych	881 747,81	1 065 479,51
5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6 Wynik netto	-1 572 624,20	-881 747,81
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	-1 572 624,20	-881 747,81
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	16 482 692,77	18 055 316,97
III Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	16 482 692,77	18 055 316,97

Wrocław, 13.07.2022 r.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU
Robert Kaluza
Robert Kaluza

INCEPTI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Żeglowska 5
50-542 Wrocław
NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

Rachunek przepływów pieniężnych
sporządzony za okres od 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.
(metoda pośrednia)

Treść	Wartość za okres 01.01.2021 - 31.12.2021	Wartość za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-1 572 624,20	-881 747,81
II. Korekty razem:	-193 712,70	-463 905,33
1. Amortyzacja	9 380,90	7 125,78
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	390 732,53	92 553,26
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 000,00	-236 309,46
5. Zmiana stanu rezerw	-467 043,37	441 471,90
6. Zmiana stanu zapasów	-186,00	8 796,73
7. Zmiana stanu należności	-31 881,23	-75 564,80
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-13 163,22	-70 855,22
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	93 499,99	-631 123,52
10. Inne korekty	-167 052,30	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-1 766 336,90	-1 345 653,14
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	362 745,34	86 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	47 739,83	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	315 005,51	86 000,00
a) w jednostkach powiązanych	315 005,51	85 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	1 000,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	1 000,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	702 324,09	3 622 851,22
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 824,09	3 251,22
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	695 500,00	3 619 600,00
a) w jednostkach powiązanych	695 500,00	700,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	3 618 900,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	3 618 900,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-339 578,75	-3 536 851,22
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	3 920 000,00	7 487 668,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	3 920 000,00	1 120 668,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	6 367 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	1 960 937,93	1 670 312,43
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	612 903,94	1 640 500,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	700 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	648 033,99	29 812,43
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 959 062,07	5 817 355,57
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-146 853,58	934 851,21
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-146 853,58	934 851,21
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	944 875,46	10 024,25
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	798 021,88	944 875,46
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Wrocław, 13.07.2022 r.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU
Robert Kaluza
Robert Kaluza

Incepti Development
Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław
NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES 01.01.2021 – 31.12.2021

wg załącznika nr 1 do Ustawy o Rachunkowości art.45 ust.2 pkt 3 ustawy.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje i wyjaśnienia do bilansu

- 1) Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych w/g załącznika nr 1.
Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych w/g załącznika nr 2.
- 2) Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych - nie dokonywano.
- 3) Koszty zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy - nie ponoszono / nie rozpoznawano.
- 4) Spółka posiada w ewidencji (jako Aktywa obrotowe – Zapasy – Towary) grunty użytkowane wieczysto:
 - a. działki numer 23/5 i 23/15, o łącznej powierzchni 0,1189 ha (tysiąc sto osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), położone we Wrocławiu, przy ulicy Żegiestowskiej, AM-3, obręb Gaj, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00198237/4,
 - b. działkę numer 23/14, o powierzchni 0,0637 ha (sześćset trzydzieści siedem metrów kwadratowych), położoną we Wrocławiu, przy ulicy Żegiestowskiej, AM-3, obręb Gaj, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00197873/7,
 - c. jako współużytkownik wieczysty w łącznym udziale wynoszącym 73955/118580 (siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt pięć łamane przez sto osiemnaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt) nieruchomości obejmującej działkę numer 23/17 o powierzchni 0,0286 ha oraz działkę numer 23/18 o powierzchni 0,1210 ha, tj. o łącznej powierzchni 0,1496 ha (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) obręb Gaj, stanowiącej Ba - tereny przemysłowe, położonych we Wrocławiu, przy ul. Żegiestowskiej, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00197871/3.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości do dnia 5 grudnia 2089 roku, nieruchomości stanowią własność Skarbu Państwa. Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego w trzech transakcjach od podmiotów niepowiązanych. Wartość nieruchomości w księgach Spółki wynosi 4.275.845,80 zł.

- d. jako współużytkownik wieczysty w udziale wynoszącym 2/10 (dwie dziesiąte) nieruchomości obejmującej działkę numer 4/80 o powierzchni 0,6476 ha oraz działkę numer 4/81 o powierzchni 0,9977 ha, tj. o łącznej powierzchni 1,6453 ha (szesnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), AM-42, obręb Południe, położonych we Wrocławiu przy ulicy Paczkowskiej, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00347452/7,
- e. jako współużytkownik wieczysty w udziale wynoszącym 1/48 (dwa łamane przez czterdzieści osiem) nieruchomości obejmującej działkę numer 4/58, o powierzchni 0,0811 ha (osiemset jedenaście metrów kwadratowych), AM-42, obręb Południe, położonej we Wrocławiu przy ulicy Paczkowskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00196275/8,
- f. jako współużytkownik wieczysty w udziale wynoszącym 1/48 (dwa łamane przez czterdzieści osiem) nieruchomości obejmującej działkę numer 4/59, o powierzchni 0,3694 ha (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt cztery metry kwadratowe), AM-42, obręb Południe, położonej we Wrocławiu przy ulicy Paczkowskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00196276/5.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości do dnia 5 grudnia 2089 roku, nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego od podmiotu niepowiązanego. Wartość nieruchomości w księgach Spółki wynosi 2.033.496,33 zł.

- 5) Siedziba i biuro spółki znajduje się w budynku położonym na działce 23/5, która jest w użytkowaniu wieczystym spółki.

Spółka w 2021 roku zakończyła użytkowanie samochodu osobowego na podstawie umowy leasingu operacyjnego (wykup i ujęcie w środkach trwałych). Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu Spółka kwalifikowała i będzie kwalifikować według zasad określonych w przepisach podatkowych, czyli rozlicza jak leasing operacyjny, na podstawie dopuszczalnego uproszczenia określonego w art. 3 ust. 6 Ustawy o rachunkowości.

- 6) Liczba i wartość posiadanych papierów wartościowych na dzień bilansowy:

a) krótkoterminowe aktywa finansowe - brak.

b) inwestycje długoterminowe:

Podmiot	Wspólnik (rodzaj)	Wartość udziału w księgach	Udział w zysku
INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo Spółka Komandytowa	Komandytariusz	4 450,00 zł	99,90%
INCEPTI Sp. z o.o. Maślice I Spółka Komandytowa	Komandytariusz	2 985 342,00 zł	99,99%
INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa	Komandytariusz	3 058 798,00 zł	99,99%
INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa	Komandytariusz	12 744 136,00 zł	99,99%
INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa	Komandytariusz	3 001 000,00 zł	69,99%
INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska Spółka Komandytowa	Komandytariusz	1 000,00 zł	99,00%
RAZEM:		21 794 726,00 zł	

- 7) Odpisy aktualizujące wartość należności – dokonano odpisu aktualizacyjnego na 2 faktury sprzedaży o łącznej wartości 2.460,00 zł. Zarząd rozważa wystąpienie na drogę sądową w celu odzyskania wierzytelności.
- 8) Kapitał podstawowy Spółki na 31.12.2021 r. wynosił 12.837.210 zł. Szczegółowe informacje o liczbie, wartości nominalnej, uprzywilejowaniu i strukturze akcjonariatu przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp	Seria	Wartość nominalna	Uprzywilejowanie	Liczba	Akcjonariusz	Udział wartościowy	Udział %	Głosy	Udział w głosach
1.	A	1,00 zł	2 głosy	986	INCEPTI Sp. z o.o.	986,00 zł	0,008%	1 972	0,011%
2.	A	1,00 zł	2 głosy	3 161 154	Konrad Pawlak	3 161 154,00 zł	24,625%	6 322 308	36,051%
3.	A	1,00 zł	2 głosy	899	Robert Kałuża	899,00 zł	0,007%	1 798	0,010%
4.	A	1,00 zł	2 głosy	239	Zbigniew Przybylak	239,00 zł	0,002%	478	0,003%
5.	A	1,00 zł	2 głosy	1 536 722	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	1 536 722,00 zł	11,971%	3 073 444	17,525%
6.	B	1,00 zł	Brak	2 137 210	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	2 137 210,00 zł	16,649%	2 137 210	12,187%
7.	C	1,00 zł	Brak	6 000 000	REANIMATOR "O&K" Sp. z o.o. S.K.A.	6 000 000,00 zł	46,739%	6 000 000	34,213%
Razem				12 837 210		12 837 210,00 zł	100,00%	17 537 210	100,00%

- 9) Spółka sporządziła Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, stanowiące element składowy niniejszego sprawozdania.
- 10) Spółka w okresie objętym sprawozdaniem poniosła stratę netto w wysokości 1.572.624,20 zł. Zarząd proponuje pokrycie straty z kapitału zapasowego.
- 11) Rezerwy na zobowiązania przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp	Tytuł	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia, w tym:		Stan na 31.12.2021
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1.	Rezerwa na odszkodowanie w związku z toczącym się postępowaniem sądowym (zakończonym w 2021 r.)	408 804,61 zł	- zł	408 804,61 zł	- zł	- zł
2.	Rezerwa na zobowiązanie z tyt. zakupu P U W gruntu - porozumienie zmieniające termin płatności ze Sprzedającym (uwzględniono w zobowiązaniach handlowych)	170 722,52 zł	- zł	170 722,52 zł	- zł	- zł
3.	Rezerwa na zobowiązania z tyt. opłaty za P U W. - grunt przy ul. Paczkowskiej (zapłacono)	228 944,77 zł	- zł	228 944,77 zł	- zł	- zł
4.	Rezerwa na odszkodowanie w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi	- zł	219 428,53 zł	- zł	- zł	219 428,53 zł
5.	Rezerwa na odszkodowanie w związku z zawezwaniami do próby ugodowej	- zł	84 000,00 zł	- zł	- zł	84 000,00 zł
6.	Rezerwa na przewidywane do zapłaty koszty z tytułu pośrednictwa w zakupie nieruchomości	- zł	38 000,00 zł	- zł	- zł	38 000,00 zł
Razem:		808 471,90 zł	341 428,53 zł	808 471,90 zł	- zł	341 428,53 zł

- 12) Zobowiązania długoterminowe:

Zobowiązania długoterminowe w podziale na pozostały okres spłaty:

Okres spłaty	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Wartość	- zł	12 035 271,80 zł	- zł	- zł	12 035 271,80 zł

z tego:

1. z tytułu umów pożyczek długoterminowych:

Lp	Wierzyciel	Kwota pożyczki	Saldo na 31.12.2021	Data spłaty	Oprocentowanie
1.	Incepti Sp. z o.o. Masłice 1 spółka komandytowa	1 800 000,00 zł	1 934 339,67 zł	31.12.2023	WIBOR 3-M + 1%
2.	Incepti Sp. z o.o. Masłice 1 spółka komandytowa	2 000 000,00 zł	142 185,33 zł	31.12.2023	WIBOR 3-M + 1%
3.	Incepti Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo spółka komandytowa	3 000 000,00 zł	2 234 963,58 zł	31.12.2023	WIBOR 3-M + 1%
5.	PRP Lubin Sp. z o.o.	200 000,00 zł	212 238,90 zł	31.12.2023	WIBOR 3-M + 1%
6.	PRP Lubin Sp. z o.o.	300 000,00 zł	318 001,98 zł	31.12.2023	WIBOR 3-M + 1%
7.	PRP Lubin Sp. z o.o.	170 000,00 zł	179 872,95 zł	31.12.2023	WIBOR 3-M + 1%
8.	PRP Lubin Sp. z o.o.	100 000,00 zł	105 755,65 zł	31.12.2023	WIBOR 3-M + 1%
9.	Osoba fizyczna	400 000,00 zł	400 000,00 zł	31.01.2024	3%
10.	Osoba fizyczna	120 000,00 zł	120 009,86 zł	31.12.2024	3%
11.	PFR - długoterminowa część spłaty subwencji	83 615,70 zł	20 903,88 zł	zgodnie z harmonogramem, do 26.06.2023	0%
		8 173 615,70 zł	5 668 271,80 zł		

2. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (obligacje na okaziciela, zdematerializowane, emitowane w trybie publicznym (seria D) i niepublicznym (seria E)):

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość na 31.12.2021	Oprocentowanie	Kupon
1.	D	2020-11-20	2023-05-19	4 400 000,00 zł	7,10%	kwartalny
2.	E	2020-12-17	2023-06-19	1 967 000,00 zł	7,10%	kwartalny
	Razem:			6 367 000,00 zł		

Odsetki naliczone od obligacji wykazywanych ze względu na termin zapadalności jako długoterminowe oraz zobowiązania z tytułu obligacji o terminie zapadalności krótszym niż rok są wykazywane w zobowiązaniach krótkoterminowych.

13) Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki:

1. Hipoteka umowna do kwoty 750.000,00 zł - na rzecz osoby fizycznej, która sprzedała Spółce udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntów, jako zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych o zapłatę ceny sprzedaży, wraz z ewentualnymi odsetkami za zwłokę, z tytułu umowy sprzedaży i porozumienia, na nieruchomości objętej księgą wieczystą WR1K/00197873/7 (Wrocław, ul. Żegiestowska) - zobowiązanie nieuregulowane, wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych powyżej 12 miesięcy z tytułu dostaw i usług (wpis w księgę wieczystą dokonano 25.02.2022 r.).

2. Umowa cesji wierzytelności zawarta pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń obligacji serii D a Emitentem (spółką), przypadających Spółce od Poręczyciela: Incepti Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa z tytułu wszystkich wierzytelności z tytułu umowy pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r., przy czym wysokość zobowiązań z tych umów wynosi na dzień 31 grudnia 2021 r. 2.081.260,39 (dwa miliony osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt 39/100) zł.

14) Rozliczenia międzyokresowe:

1. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (stan na dzień bilansowy: 86.002,46 zł) obejmują koszty poniesione przy emisji obligacji serii D i E, rozliczane proporcjonalnie do upływu czasu, na jaki wyemitowano poszczególne serie obligacji, o terminie rozliczenia

dłuższym niż 1 rok. Szczegółowe rozliczenie przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	Seria obligacji	Naliczenie ogółem	RMK krótkoterminowe	Rozliczenie do 31.12.2021	Stan na 31.12.2021
1.	D	385 000,00 zł	154 763,65 zł	171 300,04 zł	58 936,31 zł
2.	E	145 692,50 zł	58 118,95 zł	60 507,40 zł	27 066,15 zł
Razem:		530 692,50 zł	212 882,60 zł	231 807,44 zł	86 002,46 zł

2. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (stan na dzień bilansowy: 265.040,46 zł) obejmują koszt ubezpieczeń i innych opłat rozliczanych proporcjonalnie do upływu czasu, na który zawarte zostały umowy – 3.657,86 zł, koszty prac koncepcyjnych dot. inwestycji przy ul. Krakowskiej do refaktury – 48.500,00 zł oraz koszty poniesione przy emisji obligacji serii D i E, rozliczane proporcjonalnie do upływu czasu, na jaki wyemitowano poszczególne serie obligacji, o terminie rozliczenia do 1 roku - 212.882,60 zł.

3. rozliczenia międzyokresowe bierne (stan na dzień bilansowy: 191.663,12 zł) obejmują wartość szacowanych kosztów fazy posprzedażnej - naprawy gwarancyjne i rękojmia sprzedanych lokali w wysokości uzasadnionych historycznie (przy inwestycjach podobnego typu) narzutów na koszt wytworzenia inwestycji; odnoszone do kosztów wytworzenia sprzedanych produktów wskaźnikiem 2%. Szczegółowe rozliczenie przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	Inwestycja	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia, w tym:		Stan na 31.12.2021
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1.	Osiedle Sonata	2 527,87 zł	- zł	2 527,87 zł	- zł	0,00 zł
2.	Nowy Oporów	260 568,90 zł	- zł	68 905,78 zł	- zł	191 663,12 zł
Razem:		263 096,77 zł	- zł	71 433,65 zł	- zł	191 663,12 zł

15) Wykazywanie składników aktywów lub pasywów w więcej niż jednej pozycji bilansu - nie dotyczy, poza podziałem na krótko- i długoterminowe.

16) Zobowiązania warunkowe - nie wystąpiły na dzień bilansowy.

17) Wycena według wartości godziwej aktywów niebędących instrumentami finansowymi - nie wystąpiły na dzień bilansowy.

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1406, 1492, 1565, 2122 i 2123) - w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek – nie dotyczy.

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT - 0,00 zł.

19) Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług – nie dotyczy.

20) Szczegółowy zakres zmian inwestycji długoterminowych:

Tytuł	Stan na 01.01.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2021
Długotrwałe aktywa finansowe	26 819 967,60 zł	1 076 564,44 zł	15 005,51 zł	27 881 526,53 zł
Udziały lub akcje	21 794 726,00 zł	- zł	- zł	21 794 726,00 zł
Udział kapitałowy w INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo Spółka Komandytowa	4 450,00 zł	- zł	- zł	4 450,00 zł
Udział kapitałowy w INCEPTI Sp. z o.o. Maślice I Spółka Komandytowa	2 985 342,00 zł	- zł	- zł	2 985 342,00 zł
Wkład kapitałowy w INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa	12 744 136,00 zł	- zł	- zł	12 744 136,00 zł
Wkład kapitałowy w INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa	3 058 798,00 zł	- zł	- zł	3 058 798,00 zł
Wkład kapitałowy w INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa	3 001 000,00 zł	- zł	- zł	3 001 000,00 zł
Wkład kapitałowy w INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska Spółka Komandytowa	1 000,00 zł	- zł	- zł	1 000,00 zł
Udzielone pożyczki	5 025 241,60 zł	1 076 564,44 zł	15 005,51 zł	6 086 800,53 zł
Umowy pożyczki z INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa	79 223,80 zł	8 693,94 zł	- zł	87 917,74 zł
Umowy pożyczki z INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa	4 743 918,42 zł	354 247,20 zł	15 005,51 zł	5 083 160,11 zł
Umowa pożyczki z INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa	32 667,15 zł	146 735,82 zł	- zł	179 402,97 zł
Umowa pożyczki z INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska Spółka Komandytowa	805,60 zł	2 057,42 zł	- zł	2 863,02 zł
Umowa pożyczki z osobą fizyczną (reklasyfikacja z krótkoterminowych)	134 466,79 zł	3 920,64 zł	- zł	138 387,43 zł
Umowa pożyczki z ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	504,29 zł	550,58 zł	- zł	1 054,87 zł
Umowa pożyczki z REANIMATOR "O&K" Sp. z o.o. S.K.A.	33 655,55 zł	560 358,84 zł	- zł	594 014,39 zł

21) Koszt wytworzenia przedsięwzięć deweloperskich w toku produkcji: 60.000,00 zł dotyczy prac koncepcyjnych dla planowanej inwestycji we Wrocławiu.

2. Informacje i wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji kalkulacyjnej.

- 1) Przedmiot działalności firmy oraz sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży przedstawiono szczegółowo we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Sprzedaż realizowana była wyłącznie dla odbiorców krajowych. Szczegółowe zestawienie przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj przychodu	Razem
Przychody ze sprzedaży produktów gotowych	- zł
Przychody ze sprzedaży usług, z tego:	287 421,68 zł
- najem	167 308,00 zł
- refaktura kosztów	120 113,68 zł
Przychody ze sprzedaży towarów	- zł
Przychody ze sprzedaży materiałów	- zł
Ogółem	287 421,68 zł

- 1a). Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane - nie występowały.

2) Informacja o kosztach rodzajowych oraz kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby:

Konto	Grupa kosztów rodzajowych	Wartość
40	Amortyzacja	9 380,90 zł
41	Zużycie materiałów i energii	205 006,74 zł
42	Usługi obce	555 841,47 zł
43	Podatki i opłaty	241 784,30 zł
44	Wynagrodzenia	227 055,33 zł
45	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	18 047,56 zł
46	Podróże służbowe	0,00 zł
47	Pozostałe koszty rodzajowe	11 002,76 zł
	Razem	1 268 119,06 zł

Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby – 0,00 zł.

- 3) Odpisy aktualizujące środki trwałe - nie dokonywano.
- 4) Odpisy aktualizujące wartość zapasów - nie dokonywano.
- 5) Spółka nie zaniechała żadnej działalności w okresie sprawozdania. Spółka nie planuje zaniechania działalności w kolejnym okresie.
- 6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto:

1.	PRZYCHODY BILANSOWE	958 732,10 zł
1.1.	Przychody ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów	287 421,68 zł
1.2.	Pozostałe przychody operacyjne	264 584,10 zł
1.3.	Przychody finansowe	406 726,32 zł
2.	PRZYCHODY BILANSOWE NIEPODATKOWE	381 064,44 zł
2.1.	Przychody finansowe - udziały w zysku spółek komandytowych	- zł
2.2.	Przychody finansowe - naliczenie odsetek	381 064,44 zł
2.3.	Inne przychody NPO	- zł
3.	PRZYCHODY PODATKOWE NIEBILANSOWE	2 978 834,70 zł
3.1.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo s.k.	2 844 153,76 zł
3.2.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Małlice 1 s.k.	0,50 zł
3.3.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Gaj s.k.	319,97 zł
3.4.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg s.k.	399,96 zł
3.5.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska s.k.	- zł
3.6.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska s.k.	- zł
3.7.	Nieodpłatne świadczenia usług poręczenia	118 955,00 zł
3.8.	Otrzymane odsetki, stanowiące przychody lat poprzednich	15 005,51 zł
4.	PRZYCHODY PODATKOWE (1 - 2 + 3)	3 556 502,36 zł
5.	KOSZTY BILANSOWE	2 531 356,30 zł
5.1.	Koszty sprzedanych produktów, usług, materiałów i towarów	243 953,25 zł
5.2.	Koszty sprzedaży	155 500,00 zł
5.3.	Koszty ogólnego zarządu	748 732,16 zł
5.4.	Pozostałe koszty operacyjne	481 453,03 zł
5.5.	Koszty finansowe	901 717,86 zł
6.	KOSZTY NKUP	1 221 230,59 zł
6.1.	Amortyzacja NKUP	- zł

6.2	Podatek VAT NKUP	- zł
6.3	Pozostałe rodzaje kosztów NKUP trwałe (w tym użytkowanie samochodów osobowych)	6 728,40 zł
6.4	Pozostałe rodzaje kosztów NKUP przejściowo	41 420,18 zł
6.5	Pozostałe koszty operacyjne NKUP trwałe	376 686,16 zł
6.6	Pozostałe koszty operacyjne NKUP przejściowo	359 577,05 zł
6.7	Odsetki NKUP trwałe	143 969,09 zł
6.8	Odsetki naliczone niezapłacone	292 849,71 zł
6.9	Rezerwa na prace gwarancyjne	- zł
7	KOSZTY PODATKOWE NIEBILANSOWE	3 933 562,81 zł
7.1	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo s.k.	2 583 012,32 zł
7.2	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Małlice I s.k.	204 844,11 zł
7.3	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Gaj s.k.	265 443,73 zł
7.4	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg s.k.	4 692,28 zł
7.5	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska s.k.	657,97 zł
7.6	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska s.k.	939,62 zł
7.7	Koszty lat poprzednich przejściowo nie zaliczone do KUP - koszty rodzajowe	111 080,87 zł
7.8	Koszty lat poprzednich przejściowo nie zaliczone do KUP - pozostałe koszty operacyjne	393 548,71 zł
7.9	Koszty poniesione objęte rozliczając rezerwę na prace gwarancyjne	71 433,65 zł
7.10	Zapłacone odsetki, naliczone w latach poprzednich	297 909,55 zł
8	KOSZTY PODATKOWE (5 - 6 + 7)	5 243 688,52 zł
7	WYNIK BILANSOWY (1 - 5)	- 1 572 624,20 zł
8	KOREKTA PODATKOWA (2 - 3 - 6 + 7)	114 561,97 zł
9	WYNIK PODATKOWY (7 - 8)	- 1 687 186,17 zł

- 7) Środki trwałe w budowie - nie ponoszono nakładów, w trakcie roku 2021 sprzedano elementy wyposażenie salonu sprzedaży i siedziby spółki-córki, stanowiące nakłady w wysokości 39.739,83 zł po cenach zakupu.
- 8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub kosztów wytworzenia produktów w roku obrotowym - nie wystąpiły.
- 9) Nakłady inwestycyjne na niefinansowe aktywa trwałe – patrz zał. Nr 2. Brak planowanych nakładów. Nie ponoszono i nie planuje się ponoszenia nakładów na ochronę środowiska.
- 10) Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie - nie wystąpiły inne niż opisane powyżej.
- 11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych - nie wystąpiły.
- 12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy - nie wystąpiły, nie dotyczy Spółki.

3. Nie wystąpiły pozycje bilansu lub rachunku zysków i strat wyrażone w walutach obcych.

4. Struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych:

L.p	Rodzaj	Stan na 31.12.2021 r.
1.	Kasa	1 237,10 zł
2.	Rachunki bankowe	796 784,78 zł
	Razem środki pieniężne bez ograniczeń w dysponowaniu	798 021,88 zł
3.	Rachunki powiernicze (środki o ograniczonej możliwości dysponowania)	0,00 zł
	Razem środki pieniężne	798 021,88 zł

5. Informacje o powiązaniach i sprawach osobowych

- Spółka nie zawierała umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.
- Spółka nie zawierała umów (transakcji) na warunkach innych niż rynkowe (odbiegających znacząco od warunków, parametrów lub standardów obowiązujących na rynku na którym działa Spółka).
- Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wyniosło 1,00 osobę. Stan zatrudnionych na 31.12.2021 r. – 1 osoba, pracownica działu księgowości i administracji.
- Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących:
 - z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki – 128.859,00 zł,
 - z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej – 9.454,65 zł.
- W 2017 roku udzielono długoterminowej pożyczki członkowi Rady Nadzorczej na warunkach rynkowych, z terminem spłaty na 31.12.2023 r., co wynika z aneksu zawartego 30.12.2020 r. Saldo na dzień bilansowy wynosi 138.387,43 zł. Wartość zaliczek pobranych i nierozliczonych na dzień bilansowy przez osoby wchodzące w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących: (-) 5.000,00 zł (do rozliczenia i zwrotu przez Spółkę).
- W dniu 30.05.2022 roku zawarto umowę na badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. oraz za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 r. z Kancelarią Biegłych Rewidentów QUATRO Spółką z o. o. z siedzibą we Wrocławiu. Wynagrodzenie ryczałtowe za obowiązkowe badanie ustalono na kwotę 12.000 zł netto za każdy rok obrotowy i wypłacone zostanie po przedstawieniu sprawozdania z badania i opinii.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w tym sprawozdaniu – nie wystąpiły.
- Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym:

Wpływ utrzymującego się ryzyka epidemiologicznego na bieżącą działalność Spółki, jak i na realizowane poprzez spółki celowe projekty deweloperskie jest niski i bardzo niski. Rynek deweloperski przeszedł okres pandemii w bardzo dobrej kondycji, wzrost popytu i poziom cen, nieznaczne wahnięcia dotyczyło praktycznie jedynie II kwartału 2020 r.

Obecna sytuacja na rynku budowlanym (wykonawczym), mocno rozhuśtanym już w trakcie

2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Inwestycja INCEPTI Gaj obecnie realizowana – przez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. Gaj s.k. jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę). W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin kontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.

Od początku 2022 roku obserwowany jest dalszy znaczący wzrost inflacji w Polsce, co przekłada się na wzrost stóp procentowych kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki-córki (Dewelopera). W związku z zaciągniętymi przez Spółkę-córkę zobowiązaniami finansowymi na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, które oprocentowane są na bazie stopy zmiennej opartej o WIBOR 3-M, Deweloper będzie ponosił koszty odsetek wyższe niż w sytuacji stabilnej, niskiej inflacji, z którą mieliśmy do czynienia w poprzednich latach. Kierownictwo Spółki szacuje wpływ zwiększania stopy WIBOR na łączny koszt finansowania inwestycji w wysokości kilkuset tysięcy złotych, co stanowić będzie mniej niż 5% planowanego zysku. Od maja 2022 r. kierownictwo jednostki odnotowało zauważalny wpływ tych zmian na sprzedaż, poprzez zmniejszenie liczby zawieranych umów deweloperskich i wydłużenie procesów decyzyjnych i związanych z pozyskaniem kredytowania przez Klientów. Biorąc pod uwagę aktualny stopień zaawansowania sprzedaży (ok. 70% inwestycji zostało sprzedane), nie będzie to miało istotnego wpływu na możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę.

W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo realizacji scenariusza pesymistycznego (załamanie rynku po stronie popytu, drastyczna obniżka cen sprzedaży) jest bardzo niskie i nie wpływa na zdolność do kontynuacji działalności.

- 3) Zmiany zasad rachunkowości, w tym wyceny w stosunku do poprzedniego roku obrotowego oraz zmiany w sposobie sporządzania sprawozdania – nie wystąpiły, poza zmianami wynikającymi ze zmiany przepisów o rachunkowości.
- 4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający – nie wystąpiły.

7. Informacje dotyczące konsolidacji i powiązań finansowych

- 1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie wystąpiły.
- 2) Transakcje z jednostkami powiązanymi przedstawiono w poniższych tabelach:

a) INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2021-31.12.2021 r. lub stan na 31.12.2021 r.
1.	Sprzedaż netto	214 061,68 zł
2.	Zakupy netto	- zł
3.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 665,11 zł

10

4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	- zł
5.	Pożyczki udzielone i należności długoterminowe	- zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	2 234 963,58 zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	- zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	25 992,33 zł

b) INCEPTI Sp. z o.o. Maślice 1 Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2021-31.12.2021 r. lub stan na 31.12.2021 r.
1.	Sprzedaż netto	- zł
2.	Zakupy netto	- zł
3.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	- zł
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	- zł
5.	Pożyczki udzielone i należności długoterminowe	- zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	2 076 525,00 zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	- zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	78 269,91 zł

c) INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2021-31.12.2021 r. lub stan na 31.12.2021 r.
1.	Sprzedaż netto	- zł
2.	Zakupy netto	- zł
3.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	- zł
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	- zł
5.	Pożyczki udzielone i należności długoterminowe	87 917,74 zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	2 693,94 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	- zł

d) INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2021-31.12.2021 r. lub stan na 31.12.2021 r.
1.	Sprzedaż netto	67 000,00 zł
2.	Zakupy netto	- zł
3.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	- zł
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	- zł
5.	Pożyczki udzielone i należności długoterminowe	5 083 160,11 zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	354 247,20 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	- zł

e) INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2021-31.12.2021 r. lub stan na 31.12.2021 r.
1.	Sprzedaż netto	- zł
2.	Zakupy netto	- zł
3.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	690 000,00 zł

4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	- zł
5.	Pożyczki udzielone i należności długoterminowe	179 402,97 zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	1 735,82 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	- zł

f) INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2021-31.12.2021 r. lub stan na 31.12.2021 r.
1.	Sprzedaż netto	- zł
2.	Zakupy netto	- zł
3.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	- zł
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	- zł
5.	Pożyczki udzielone i należności długoterminowe	2 863,02 zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	57,42 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	- zł

3) Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:

a) Spółka jest Komandytariuszem w INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu będącej spółką celową powołaną w celu pełnienia zadań Generalnego Wykonawcy dla projektów deweloperskich realizowanych przez spółki celowe. Wniosła wkład gotówkowy w wysokości 1.000,00 zł. Wartość inwestycji ujęta w księgach obejmuje wkład gotówkowy i koszty założenia spółki. Zgodnie z zapisami umowy spółki INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo Spółka Komandytowa, Spółka uczestniczy w zysku spółki w 99,9%. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność podmiotu powiązanego przedstawia tabela poniżej:

Lp	Tytuł	2020	2021
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	512 166,25 zł	22 418 862,44 zł
2.	Wynik finansowy netto	22 954,07 zł	605 641,41 zł
3.	Wartość kapitału własnego	287 140,42 zł	892 781,83 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	2 839 083,88 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

b) Spółka jest Komandytariuszem w INCEPTI Sp. z o.o. Maślice 1 Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, będącej spółką celową powołaną w celu realizacji projektu deweloperskiego. Wniosła wkład gotówkowy w wysokości 720.000,00 zł oraz aport (grunt inwestycyjny) w wysokości 2.265.342,00 zł. Wartość inwestycji ujęta w księgach obejmuje wkład gotówkowy i aport. Zgodnie z zapisami umowy spółki INCEPTI Sp. z o.o. Maślice 1 Spółka Komandytowa, Spółka uczestniczy w zysku spółki w 99,99%. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność podmiotu powiązanego przedstawia tabela poniżej:

Lp	Tytuł	2020	2021
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	79 102,82 zł	78 269,91 zł
2.	Wynik finansowy netto	32 561,83 zł	27 041,25 zł
3.	Wartość kapitału własnego	3 018 003,83 zł	3 012 483,25 zł

4.	Wartość aktywów trwałych	2 590 255,09 zł	2 076 525,00 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

c) Spółka jest Komandytariuszem w INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, będącej spółką celową powołaną w celu realizacji projektu deweloperskiego. Wniosła wkład gotówkowy w wysokości 1.000,00 zł oraz aport (grunt inwestycyjny) w wysokości 3.057.798,00 zł. Wartość inwestycji ujęta w księgach obejmuje wkład gotówkowy i aport. Zgodnie z zapisami umowy spółki INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa, Spółka uczestniczy w zysku spółki w 99,99%. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność podmiotu powiązanego przedstawia tabela poniżej:

Lp	Tytuł	2020	2021
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	1 000,00 zł	1 200,00 zł
2.	Wynik finansowy netto	-16 393,09 zł	-31 859,28 zł
3.	Wartość kapitału własnego	2 985 831,12 zł	2 953 971,84 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

d) Spółka jest Komandytariuszem w INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, będącej spółką celową powołaną w celu realizacji projektu deweloperskiego. Wniosła wkład gotówkowy w wysokości 1.200.000,00 zł oraz aport (grunt inwestycyjny) w wysokości 11.544.136,00 zł. Wartość inwestycji ujęta w księgach obejmuje wkład gotówkowy i aport. Zgodnie z zapisami umowy spółki INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa, Spółka uczestniczy w zysku spółki w 99,99%. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność podmiotu powiązanego przedstawia tabela poniżej:

Lp	Tytuł	2020	2021
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	0,00 zł	17 762,16 zł
2.	Wynik finansowy netto	-44 564,79 zł	-917 277,02 zł
3.	Wartość kapitału własnego	12 640 779,77 zł	11 723 502,75 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	8 391,70 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

e) Spółka jest Komandytariuszem w INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, będącej spółką celową powołaną w celu realizacji projektu deweloperskiego. Wniosła wkład gotówkowy w wysokości 3.001.000,00 zł. Wartość inwestycji ujęta w księgach obejmuje wkład gotówkowy. Zgodnie z zapisami umowy spółki INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa, Spółka uczestniczy w zysku spółki w 69,99%. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność podmiotu powiązanego przedstawia tabela poniżej:

Lp	Tytuł	2020	2021
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	200,00 zł	200,00 zł
2.	Wynik finansowy netto	759,67 zł	-20 705,39 zł
3.	Wartość kapitału własnego	2 982 280,40 zł	2 961 575,01 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

f) Spółka jest Komandytariuszem w INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, będącej spółką celową powołaną w celu realizacji projektu deweloperskiego. Wniosła wkład gotówkowy w wysokości 1.000,00 zł. Wartość inwestycji ujęta w księgach obejmuje wkład gotówkowy. Zgodnie z zapisami umowy spółki INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa, Spółka uczestniczy w zysku spółki w 99%. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność podmiotu powiązanego przedstawia tabela poniżej:

Lp	Tytuł	2020	2021
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	200,00 zł	200,00 zł
2.	Wynik finansowy netto	-1 660,60 zł	-1 550,82 zł
3.	Wartość kapitału własnego	-984,29 zł	-2 535,11 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	0	0

- 4) Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia na podstawie art. 56 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
- 5) Spółka nie jest jednostką zależną i nie podlega konsolidacji.
- 6) Spółka nie jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową w żadnym podmiocie.

8. Informacje dotyczące połączenia

W okresie sprawozdawczym połączenie spółek nie wystąpiło.

9. Informacje dotyczące kontynuowania działalności

Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności Spółki.

Spółka poniosła stratę, która w przyszłych latach będzie pokryta z zysków na projektach realizowanych i planowanych przez spółki celowe, jako że Spółka nie prowadzi już samodzielnie operacyjnej działalności deweloperskiej.

Rok 2020 był okresem, w którym Spółka ani żaden podmiot celowy nie realizowały inwestycji deweloperskich. Po zakończeniu w I kwartale 2019 roku sprzedaży mieszkań w ostatnio realizowanej inwestycji - Osiedle Kaszmirowe (realizacja poprzez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k.), w kolejnych okresach Spółka ani spółki celowe nie rozpoczęła realizacji lub sprzedaży na żadnej nowej inwestycji, aż do IV kwartału 2020 r. Po doprowadzeniu procesów administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę do końca, czego efektem było uzyskanie 24 maja 2020 r. pozwolenie na budowę, spółka celowa INCEPTI Sp. z o.o. Gaj s.k. zintensyfikowała rozmowy dot. finansowania i realizacji inwestycji, co pozwoliło na rozpoczęcie prac budowlanych w grudniu 2020 r. oraz podpisanie umów kredytowych z konsorcjum banków finansujących kredyt deweloperski oraz obrotowy (na VAT) w lutym 2021 roku. Na dzień sporządzenia aktualnego sprawozdania finansowego, sprzedaż (umowy deweloperskie) osiągnęła ok. 70%, a zaawansowanie prac budowlanych wynosi ponad 75% i jest zgodne z przyjętym harmonogramem.

Szacowany poziom zakontraktowania prac wynosi około 95% (w ujęciu kosztowym); prace kontraktowane są w zdecydowanej większości ryczałtowo, ze stałą, niezmienną ceną wykonania.

Zakontraktowane prace do poziomu ok. 90% wycenione są na poziomie kosztów założonych w budżecie przedsięwzięcia lub niżej, co pozytywnie przełoży się na końcowy koszt wykonania. Część prac, np. ocieplenie i wyprawa elewacyjna, kontraktowana jest powyżej założonych poziomów, z powodu drastycznego wzrostu kosztów materiałów. Obecna sytuacja na rynku budowlanym, mocno rozhuśtanym już w trakcie 2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Nasza inwestycja jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę). W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin kontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.

Zakończenie prac budowlanych planowane jest na IV kwartał 2022 r., a przenoszenie prawa własności lokali, rozliczenie kredytów inwestycyjnych - a w dalszej kolejności możliwość rozliczenia udzielonych przez Spółkę pożyczek oraz udziału w zysku - w I półroczu 2023 r. Łączna pow. PUM+PUU (powierzchnia użytkowa mieszkań i powierzchnia użytkowa usług) - ok. 12.500 m². Obecny poziom sprzedaży i zaawansowania prac budowlanych pozwalają ocenić możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością.

W grudniu 2021 r. spółka celowa INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska s.k. zawarła umowę na przygotowanie projektu architektonicznego i uzyskanie pozwolenia na realizację kolejnej inwestycji, we Wrocławiu przy ul. Krakowskiej. Po uzyskaniu w lipcu 2021 r., w wyniku długotrwałego procesu negocjacyjnego – po przedstawieniu kilku koncepcji zagospodarowania, uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków, rozpoczęto prace koncepcyjne i dalsze uzgodnienia. Łączna pow. PUM+PUU (powierzchnia użytkowa mieszkań i powierzchnia użytkowa usług) dla przewidywanego projektu obejmuje ok. 9.500 m². Spółka celowa zakłada pozyskanie pozwolenia na budowę do końca 2022 r. i rozpoczęcie, pod warunkiem sprzyjających warunków rynkowych, prac oraz oferowania mieszkań na I lub II kwartał 2023 r.

Pozostałe projekty firmy są na wcześniejszych etapach:

- brak uchwalonego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów przy ul. Paczkowskiej, spór ze sprzedającym;
- prace koncepcyjne nad zmianą pozwolenia na budowę dla gruntu w Brzegu – spółka INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg s.k.;
- trwające negocjacje z sąsiadami działek przy ul. Żegiostowskiej (tych, które nie podlegają zabudowie w ramach aktualnie realizowanej inwestycji),

i jako takie nie będą miały istotnego wpływu na wyniki Spółki w latach 2022-2023.

Spółka zamierza elastycznie podchodzić do realizacji planów inwestycji, w zależności od rozwoju sytuacji rynkowej oraz potrzeb i możliwości finansowych Spółki, przeznaczając niektóre lub wszystkie projekty na sprzedaż innym podmiotom deweloperskim. Pozwoli to na zachowanie bezpieczeństwa i płynności finansowej, zagwarantuje spłatę aktualnych zobowiązań i pozwoli na odzyskanie zainwestowanych do tej pory środków i przeznaczenie ich na zakup gruntów pod

kolejne inwestycje.

10. Inne informacje

W informacji powyżej wskazano wszystkie informacje, które w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Sporządził:

podpis elektroniczny

Zatwierdził:

podpis elektroniczny

Incepti Development S.A.
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław
NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

Załącznik nr 1 do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2021	0,00	0,00	22 201,00	0,00	22 201,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	4 490,15	0,00	4 490,15
- nabycie			4 490,15		4 490,15
- przeniesienie					0,00
- aktualizacja wyceny					0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- likwidacja					0,00
- przeniesienie					0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości					0,00
Wartość brutto na 31.12.2021	0,00	0,00	26 691,15	0,00	26 691,15
Umorzenie na 01.01.2021			22 201,00		22 201,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	2 023,03	0,00	2 023,03
- aktualizacja wyceny			2 023,03		0,00
- amortyzacja					2 023,03
- przeniesienie					0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- likwidacja					0,00
- przeniesienie					0,00
Umorzenie na 31.12.2021	0,00	0,00	24 224,03	0,00	24 224,03
Wartość netto	0,00	0,00	2 467,12	0,00	2 467,12
Stan na 01.01.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31.12.2021	0,00	0,00	2 467,12	0,00	2 467,12

Incepti Development S.A.
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław
NIP: 899-27-08-981
KRS: 0000589302

Załącznik nr 2 do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

	Grupy (w tym prawo użytkowania własnego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowach	Zaliczki na środki trwałe w budowach	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2021	0,00	0,00	54 262,75	127 509,25	17 006,23	39 739,83	0,00	238 518,06
Zwiększenia:	0,00	0,00	1 382,11	951,83	0,00	0,00	0,00	2 333,94
- nabycie			1 382,11	951,83				2 333,94
- przeniesienie								0,00
- aktualizacja wyceny								0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	32 970,51	0,00	39 739,83	0,00	72 710,34
- sprzedaż				32 970,51		39 739,83		72 710,34
- likwidacja								0,00
- przeniesienie								0,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości								0,00
Wartość brutto na 31.12.2021	0,00	0,00	55 644,86	95 490,57	17 006,23	0,00	0,00	168 141,66
Umorzenie na 01.01.2021	0,00	0,00	40 079,63	127 231,19	15 170,14	0,00	0,00	182 480,96
Zwiększenia:	0,00	0,00	6 414,48	398,82	544,57	0,00	0,00	7 357,87
- aktualizacja wyceny								0,00
- amortyzacja			6 414,48	398,82	544,57			7 357,87
- przeniesienie								0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	32 970,51	0,00	0,00	0,00	32 970,51
- sprzedaż				32 970,51				32 970,51
- likwidacja								0,00
- przeniesienie								0,00
Umorzenie na 31.12.2021	0,00	0,00	46 494,11	94 659,50	15 714,71	0,00	0,00	156 868,32
Wartość netto	0,00	0,00	9 150,75	831,07	1 291,52	0,00	0,00	11 273,34
Stan na 01.01.2021	0,00	0,00	14 183,12	278,06	1 836,09	39 739,83	0,00	56 037,10
Stan na 31.12.2021	0,00	0,00	9 150,75	831,07	1 291,52	0,00	0,00	11 273,34

6.2. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK OBROTOWY 2021



Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A. za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

Wrocław, 13.07.2022 r.

Wizytówka Jednostki

Incepti Development Spółka Akcyjna powstała w 2010 r. W okresie od 17.12.2010 r. do 01.12.2015 r. działała jako Incepti Development KP Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. Zgodnie z uchwałą nr 1 wspólników spółki komandytowej z dnia 28 października 2015 r., nastąpiło przekształcenie na podstawie art. 562 oraz 563 Kodeksu spółek handlowych, które zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 02.12.2015 r. Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu. Adres Spółki na 31.12.2021 r.: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław.

Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000589302. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 grudnia 2015 roku.

Zestawienie akcjonariatu na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Seria	Wartość nominalna	Uprzywilejowanie	Liczba	Akcyonariusz	Udział wartościowy	Udział %	Głosy	Udział w głosach
1.	A	1,00 zł	2 głosy	986	INCEPTI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	986,00 zł	0,008%	1 972	0,011%
2.	A	1,00 zł	2 głosy	3 161 154	Konrad Pawlak	3 161 154,00 zł	24,625%	6 322 308	36,051%
3.	A	1,00 zł	2 głosy	899	Robert Kałuża	899,00 zł	0,007%	1 798	0,010%
4.	A	1,00 zł	2 głosy	239	Zbigniew Przybylak	239,00 zł	0,002%	478	0,003%
5.	A	1,00 zł	2 głosy	1 536 722	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	1 536 722,00 zł	11,971%	3 073 444	17,525%
6.	B	1,00 zł	Brak	2 137 210	ANIMATOR O&K Sp. z o.o. S.K.A.	2 137 210,00 zł	16,649%	2 137 210	12,187%
7.	C	1,00 zł	Brak	6 000 000	REANIMATOR "O&K" Sp. z o.o. S.K.A.	6 000 000,00 zł	46,739%	6 000 000	34,213%
Razem				12 837 210		12 837 210,00 zł	100,00%	17 537 210	100,00%

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich.

W okresie objętym sprawozdaniem zarząd Spółką był sprawowany przez jednoosobowy Zarząd w osobie Roberta Kałuży - Prezesa Zarządu, powołanego na pierwszą, pięcioletnią kadencję. Kadencja Zarządu zakończyła się wraz z odbyciem walnego zgromadzenia akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2020 r. W dniu 11.08.2021 r., po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2020 przez WZA, uchwałą Rady Nadzorczej powołano Zarząd Spółki na kolejną pięcioletnią kadencję. Zarząd jest jednoosobowy, funkcję Prezesa Zarządu pełni Robert Kałuża.

Spółka nie posiada oddziałów (zakładów). Działalność Spółki realizowana jest w oparciu o majątek nabyty z wkładów pieniężnych wspólników, aportów, zatrzymanego zysku oraz zewnętrznego finansowania w postaci pożyczek oraz emisji obligacji.

Ocena sytuacji w branży

Spółka działa w branży deweloperskiej na lokalnym rynku wrocławskim, realizując inwestycje poprzez spółki celowe.

- Rynek przez niemal cały 2021 rok notował bardzo dobre wyniki w zakresie mieszkań sprzedanych i nieznacznie gorsze w zakresie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Od jesieni 2021 r., wraz z dynamicznie rosnącą inflacją, wyniki uległy pogorszeniu. Rynek przeszedł w stan oczekiwania. Osoby chcące kupić mieszkanie na własne potrzeby wstrzymują się z decyzją lub nawet rezygnują z zakupu – głównie z powodu utraty zdolności kredytowej lub obawy o zbyt wysokie koszty kredytu i raty. Z kolei klienci kupujący mieszkania jako dobro inwestycyjne czekają i starają się określić, jak w najbliższych miesiącach będzie reagował rynek.
- Najistotniejsze czynniki kształtujące aktualną sytuację na rynku to: rosnące stopy procentowe, inflacja, mała dostępność gruntów, wzrost cen materiałów budowlanych oraz nowa ustawa deweloperska i deweloperski fundusz gwarancyjny (obowiązujące dla inwestycji wprowadzanych do sprzedaży od lipca 2022 r.).
- Liczba mieszkań sprzedanych łącznie na rynku pierwotnym w sześciu głównych miastach Polski sięgnęła w I kwartale 2022 r. ok. 10.400 lokali, co dało spadek w porównaniu do poprzedniego kwartału o 31%, a w porównaniu do bardzo udanego I kwartału 2021 roku aż o 46%.
- Jednocześnie, na rynku wrocławskim mieliśmy do czynienia ze spadkiem liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży o 51% w stosunku do I kwartału 2021 r.
- Dla Wrocławia dane za I kwartał 2022 r. przedstawiają się następująco:
 - Mieszkania sprzedane – ok. 1,7 tys.,
 - Mieszkania wprowadzone do sprzedaży – ok. 1,4 tys.,
 - Oferta na koniec kwartału – 5,7 tys. (co oznacza sprzedaż w średnio ok. 3,5 kwartału).
- Aktualny popyt jest zdominowany przez nabywców pierwszych mieszkań i zakupy inwestycyjne (pod wynajem krótko- i długoterminowy). W dalszej przyszłości większe znaczenie będą mieli nabywcy poprawiający standard zamieszkania (generacja 35-45 latków), poszukujący większych, bardziej komfortowych mieszkań.
- Dodatkowe zjawiska wspierające popyt w dużych miastach (w tym we Wrocławiu) to:
 - rosnąca liczba - coraz mniejszych - gospodarstw domowych,
 - rosnące zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową (im mniej osób w rodzinie, tym większa powierzchnia na osobę jest potrzebna),
 - rosnąca mobilność na rynku pracy - zapotrzebowanie na lokale na wynajem w tygodniu roboczym,
 - imigracja - coraz większą siłę popytową stanowią będą imigranci (lokalnie głównie obywatele Ukrainy) - początkowo jako najemcy, a docelowo - także jako nabywcy.

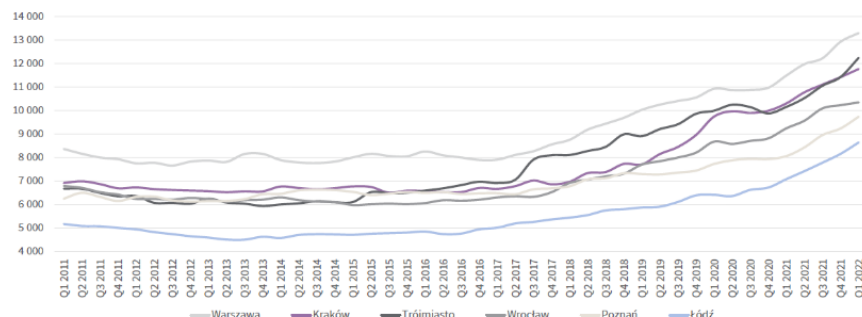
2. Analiza cen

- Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku deweloperskim we Wrocławiu wynosiła na koniec I kwartału 2022 r. ok. **10.300 zł/m²**. Rok 2021 był okresem silnego wzrostu cen

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

na rynku deweloperskim, w tym na rynku wrocławskim. Dane za 2022 rok wskazują na wyhamowanie silnego trendu wzrostowego, który panował na rynku w latach 2016-2021.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym
(w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: Raport JLL „Rynek Mieszkaniowy w Polsce I kwartał 2022”, kwiecień 2022 r.

- Zdaniem ekspertów badających trendy cenowe na rynku nie należy spodziewać się spadków cen w kolejnych miesiącach. Wpływ będzie miało na to kilka istotnych czynników:
 - obniżona (również decyzjami deweloperów) podaż nowych inwestycji – wciąż mamy do czynienia z przewagą popytu nad podażą, a to podstawowy czynnik regulujący ceny;
 - rosnące koszty realizacji inwestycji – wpływ sytuacji międzynarodowej i wysokiej inflacji na i tak rozgrzany rynek budowlany jest ewidentny. Rosną ceny we wszystkich grupach kosztowych (materiały, sprzęt, energia, robocizna, ale też i grunty);
 - bardzo duże trudności lub nawet brak możliwości pozyskiwania atrakcyjnych działek w dużych miastach, czyli na rynkach, które przyciągają największą rzeszę potencjalnych klientów;
 - zaawansowanie sprzedaży realizowanych inwestycji - dochód z nich zapewni deweloperom płynność finansową i możliwość przeczekaania ewentualnego niekorzystnego okresu.

Sprzedaż

Sprzedaż realizowana była wyłącznie dla odbiorców krajowych i obejmowała w roku obrotowym:

Rodzaj przychodu	Razem
Przychody ze sprzedaży produktów gotowych	- zł
Przychody ze sprzedaży usług, z tego:	287 421,68 zł
- najem	167 308,00 zł
- refaktura kosztów	120 113,68 zł
Przychody ze sprzedaży towarów	- zł
Przychody ze sprzedaży materiałów	- zł
Ogółem	287 421,68 zł

Spółka nie realizowała bezpośrednio inwestycji deweloperskich. Dla każdej planowanej inwestycji powoływana jest spółka celowa w formie spółki komandytowej, w której Spółka jest komandytariuszem.

Personel i świadczenia socjalne

- Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym wyniosło 1,0 osobę. Stan zatrudnionych na 31.12.2021 r. – 1 osoba, pracownica działu księgowości i administracji.
- Wynagrodzenia w podziale na sposób angażu przedstawiono w poniższej tabeli:

1.	Fundusz osobowy	82 271,18 zł
1a)	Średnie zatrudnienie	1,00
1b)	Średnie wynagrodzenie	6 855,93 zł
2.	Umowy cywilno-prawne	6 470,50 zł
3.	Wynagrodzenie RN	9 454,65 zł
4.	Wynagrodzenie Zarządu	128 859,00 zł
	RAZEM	160 398,10 zł

- Spółka poniosła koszty szkoleń na kwotę 450,00 zł.

Finansowanie

Spółka w omawianym okresie korzystała z kapitału wniesionego przez wspólników, zatrzymanego zysku z lat poprzednich oraz środków pozyskanych z pożyczek i emisji obligacji.

Kapitały własne na 31.12.2021 r. wynosiły 16.482.692,77 zł, w tym kapitał akcyjny 12.837.210,00 zł. Saldo zobowiązań długoterminowych z tytułu emisji obligacji wynosiło 6.367.000,00 zł, a zobowiązań krótkoterminowych z tego tytułu: 40.531,11 zł, zgodnie z poniższymi tabelami:

Długoterminowe:

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość na 31.12.2021	Oprocentowanie	Kupon
1.	D	2020-11-20	2023-05-19	4 400 000,00 zł	7,10%	kwartalny
2.	E	2020-12-17	2023-06-19	1 967 000,00 zł	7,10%	kwartalny
Razem:				6 367 000,00 zł		

Krótkoterminowe:

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość na 31.12.2021	Oprocentowanie	Kupon
1.	D - odsetki	20.11.2020	19.05.2023	35 948,00 zł	7,10%	kwartalny
2.	E - odsetki	17.12.2020	19.06.2023	4 583,11 zł	7,10%	kwartalny
Razem:				40 531,11 zł		

Obsługa obligacji jest terminowa, odsetki wypłacane są w uzgodnionych terminach. Inną istotną pozycją w zobowiązaniach długoterminowych są pożyczki od spółek-córek, w tym od

Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k., która po zakończeniu inwestycji udzieliła długoterminowych pożyczek w łącznej (z naliczonymi odsetkami) wysokości 2.076 tys. zł.

Sytuacja majątkowa

Najistotniejszą pozycją w majątku Spółki na 31.12.2021 r. były Inwestycje długoterminowe, na które składały się udziały (wkłady) w spółkach celowych w wysokości 21.794.726,00 zł oraz długoterminowe pożyczki udzielone spółkom celowym – 6.086.800,53 zł. Łącznie aktywa trwałe stanowią około 75% majątku ogółem. W stosunku do poprzedniego okresu nie nastąpiła zmiana, co wynika głównie z przyjętej strategii, polegającej na realizacji projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, a nie bezpośrednio przez Spółkę. Na majątek obrotowy składały się głównie towary, w której to pozycji znajdują się grunty zakupione dla realizacji przyszłych projektów deweloperskich, przed ich wniesieniem do spółek celowych - łącznie 6.309.342,13 zł.

Podstawowe wskaźniki zadłużenia na koniec 2021 kształtują się na bezpiecznym poziomie i wynoszą:

- **wskaźnik zadłużenia ogólnego – 55,76 %**
(Zobowiązania ogółem / Aktywa),
- **wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego – 22,03 %**
(Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa)

Wzrost wskaźnika zadłużenia ogólnego wynika głównie z emisji obligacji z terminem wykupu 2,5 roku, z których większość środków zaangażowano w projekt deweloperski Incepti Gaj, poprzez podporządkowane pożyczki do spółki celowej. Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego pozostaje na zbliżonym do poprzedniego, bezpiecznym poziomie. Zakłada się, że wskaźniki zadłużenia będą utrzymywały się na zbliżonym poziomie w związku ze stosowaniem dźwigni finansowej przy realizacji projektów deweloperskich, które wspierane są poprzez wkłady i pożyczki do spółek celowych.

Sytuacja finansowa

Spółka nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań. Na dzień bilansowy Spółka nie miała zobowiązań przeterminowanych. Nie przewiduje się pogorszenia sytuacji finansowej.

Sytuacja dochodowa

Za rok obrotowy 2021 Spółka poniosła stratę w wysokości 1.572.624,20 zł. Poniesiona strata wynikała w głównej mierze z ponoszenia bieżących kosztów utrzymania Spółki i zawiązania rezerw na przyszłe koszty, w sytuacji gdy Spółka nie partycypowała w zyskach żadnego zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Podstawowe wskaźniki rentowności:

- **wskaźnik rentowności przychodów – (-) 164,03 %**

(Wynik netto / Przychody netto ze sprzedaży produktów + Pozostałe przychody operacyjne + Przychody finansowe),

- wskaźnik rentowności aktywów – (-) 4,22 %

(Wynik netto / Aktywa),

Zakłada się, że sytuacja dochodowa w kolejnych latach (począwszy od 2023 roku) ulegnie znaczącej poprawie wskutek realizacji kolejnych projektów przez spółki celowe, w szczególności zakończenia i rozliczenia inwestycji INCEPTI Gaj, realizowanej przez Incepti Sp. z o.o. Gaj sp.k.

Kierunki rozwoju Spółki

Zakłada się, że w najbliższych latach Spółka będzie uczestniczyła w realizacji projektów deweloperskich jako aktywny wspólnik (akcjonariusz lub udziałowiec) w innych podmiotach.

Rok 2020 był okresem, w którym Spółka ani żaden podmiot celowy nie realizowały inwestycji deweloperskich. Po zakończeniu w I kwartale 2019 roku sprzedaży mieszkań w ostatnio realizowanej inwestycji - Osiedle Kaszmirowe (realizacja poprzez spółkę celową **Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k.**), w kolejnych okresach Spółka ani spółki celowe nie rozpoczęła realizacji lub sprzedaży na żadnej nowej inwestycji, aż do IV kwartału 2020 r. Po doprowadzeniu procesów administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę do końca, czego efektem było uzyskanie 24 maja 2020 r. pozwolenie na budowę, spółka celowa **INCEPTI Sp. z o.o. Gaj s.k.** zintensyfikowała rozmowy dot. finansowania i realizacji inwestycji, co pozwoliło na rozpoczęcie prac budowlanych w grudniu 2020 r. oraz podpisanie umów kredytowych z konsorcjum banków finansujących kredyt deweloperski oraz obrotowy (na VAT) w lutym 2021 roku. Na dzień sporządzenia aktualnego sprawozdania finansowego, sprzedaż (umowy deweloperskie) osiągnęła ok. 70%, a zaawansowanie prac budowlanych wynosi ponad 75% i jest zgodne z przyjętym harmonogramem.

Szacowany poziom zakontraktowania prac wynosi około 95% (w ujęciu kosztowym); prace kontraktowane są w zdecydowanej większości ryczałtowo, ze stałą, niezmienną ceną wykonania. Zakontraktowane prace do poziomu ok. 90% wycenione są na poziomie kosztów założonych w budżecie przedsięwzięcia lub niżej, co pozytywnie przełoży się na końcowy koszt wykonania. Część prac, np. ocieplenie i wyprawa elewacyjna, kontraktowana jest powyżej założonych poziomów, z powodu drastycznego wzrostu kosztów materiałów. Obecna sytuacja na rynku budowlanym, mocno rozhuśtanym już w trakcie 2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Nasza inwestycja jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę). W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin kontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w

ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.

Zakończenie prac budowlanych planowane jest na IV kwartał 2022 r., a przenoszenie prawa własności lokali, rozliczenie kredytów inwestycyjnych - a w dalszej kolejności możliwość rozliczenia udzielonych przez Spółkę pożyczek oraz udziału w zysku - w I półroczu 2023 r. Łączna pow. PUM+PUU (powierzchnia użytkowa mieszkań i powierzchnia użytkowa usług) - ok. 12.500 m². Obecny poziom sprzedaży i zaawansowania prac budowlanych pozwalają ocenić możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością.

W grudniu 2021 r. spółka celowa **INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska s.k.** zawarła umowę na przygotowanie projektu architektonicznego i uzyskanie pozwolenia na realizację kolejnej inwestycji, we Wrocławiu przy ul. Krakowskiej. Po uzyskaniu w lipcu 2021 r., w wyniku długotrwałego procesu negocjacyjnego – po przedstawieniu kilku koncepcji zagospodarowania, uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków, rozpoczęto prace koncepcyjne i dalsze uzgodnienia. Łączna pow. PUM+PUU (powierzchnia użytkowa mieszkań i powierzchnia użytkowa usług) dla przewidywanego projektu obejmuje ok. 9.500 m². Spółka celowa zakłada pozyskanie pozwolenia na budowę do końca 2022 r. i rozpoczęcie, pod warunkiem sprzyjających warunków rynkowych, prac oraz oferowania mieszkań na I lub II kwartał 2023 r.

Pozostałe projekty firmy są na wcześniejszych etapach:

- brak uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów przy ul. Paczkowskiej, spór ze sprzedającym;
- prace koncepcyjne nad zmianą pozwolenia na budowę dla gruntu w Brzegu – spółka INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg s.k.;
- trwające negocjacje z sąsiadami działek przy ul. Żegiestowskiej (tych, które nie podlegają zabudowie w ramach aktualnie realizowanej inwestycji), i jako takie nie będą miały istotnego wpływu na wyniki Spółki w latach 2022-2023.

Spółka zamierza elastycznie podchodzić do realizacji planów inwestycji, w zależności od rozwoju sytuacji rynkowej oraz potrzeb i możliwości finansowych Spółki, przeznaczając niektóre lub wszystkie projekty na sprzedaż innym podmiotom deweloperskim. Pozwoli to na zachowanie bezpieczeństwa i płynności finansowej, zagwarantuje spłatę aktualnych zobowiązań i pozwoli na odzyskanie zainwestowanych do tej pory środków i przeznaczenie ich na zakup gruntów pod kolejne inwestycje.

Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Wszystkie istotne zdarzenia, związane z działalnością gospodarczą Spółki, zostały odzwierciedlone w sprawozdaniu spółki i opisane szczegółowo w informacji dodatkowej.

Po zakończeniu roku obrotowego nastąpiły zdarzenia, które istotnie wpływają lub mogą wpłynąć na działalność Spółki (realizowaną głównie poprzez spółki celowe):

1. Wpływ utrzymującego się ryzyka epidemiologicznego na bieżącą działalność Spółki, jak i na realizowane poprzez spółki celowe projekty deweloperskie jest niski i bardzo niski. Rynek deweloperski przeszedł okres pandemii w bardzo dobrej kondycji, rósł popyt i poziom cen, nieznaczne wahnięcie dotyczyło praktycznie jedynie II kwartału 2020 r.
2. Obecna sytuacja na rynku budowlanym (wykonawczym), mocno rozhuśtanym już w trakcie 2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Inwestycja INCEPTI Gaj obecnie realizowana – przez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. Gaj s.k. jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę). W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin kontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.
3. Od początku 2022 roku obserwowany jest dalszy znaczący wzrost inflacji w Polsce, co przekłada się na wzrost stóp procentowych kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki-córki (Dewelopera). W związku z zaciągniętymi przez Spółkę-córkę zobowiązaniami finansowymi na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, które oprocentowane są na bazie stopy zmiennej opartej o WIBOR 3-M, Deweloper będzie ponosił koszty odsetek wyższe niż w sytuacji stabilnej, niskiej inflacji, z którą mieliśmy do czynienia w poprzednich latach. Kierownictwo Spółki szacuje wpływ zwiększania stopy WIBOR na łączny koszt finansowania inwestycji w wysokości kilkuset tysięcy złotych, co stanowić będzie mniej niż 5% planowanego zysku. Od maja 2022 r. kierownictwo jednostki odnotowało zauważalny wpływ tych zmian na sprzedaż, poprzez zmniejszenie liczby zawieranych umów deweloperskich i wydłużenie procesów decyzyjnych i związanych z pozyskaniem kredytowania przez Klientów. Biorąc pod uwagę aktualny stopień zaawansowania sprzedaży (ok. 70% inwestycji zostało sprzedane), nie będzie to miało istotnego wpływu na możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę.

W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo realizacji scenariusza pesymistycznego (załamanie rynku po stronie popytu, drastyczna obniżka cen sprzedaży) jest bardzo niskie i nie wpływa na zdolność do kontynuacji działalności.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi samodzielnie prac badawczych i rozwojowych.

Udziały własne

Spółka nie posiadała i nie dokonywała żadnego obrotu akcjami własnymi.

Instrumenty finansowe i ocena ryzyka

a) Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka:

W 2021 roku nie stosowano instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest Spółka.

W trakcie trwania działalności Spółki występują różne ryzyka. Wśród zidentyfikowanych ryzyk występują między innymi:

Ryzyko związane z koniunkturą i polityką gospodarczą w Polsce

Spółka prowadzi swoją działalność na rynku deweloperskim, w lokalnej skali. Wyniki, jakie uzyskuje są ściśle związane z sytuacją na tym rynku, a ta z kolei z sytuacją makroekonomiczną w kraju.

Na wyniki działalności wpływa wiele czynników m. in. tempo wzrostu gospodarczego, poziom zamożności potencjalnych klientów, poziom inflacji, poziom bezrobocia oraz polityka rządu, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej. Pogorszenie się koniunktury gospodarczej oraz zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą mieć negatywny wpływ na kolejne inwestycje w budownictwie, prowadząc do zmniejszenia zapotrzebowania na produkty oferowane oraz w istotny sposób niekorzystnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiąganego przez Spółkę. Potencjalnie negatywny wpływ na działalność Spółki ma utrzymująca się epidemia i skutki z nią związane. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd na bieżąco monitoruje zmiany w opisanym wyżej obszarze, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych i ich interpretacji

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

Ryzyko związane z konkurencją

Konkurencja na rynku wymaga od Spółki stałego poprawiania swojej oferty pod względem cenowym, asortymentowym jak i jakościowym. Spółka nie ma bezpośredniego wpływu na działania swoich konkurentów, ale dzięki przemyślanej i konsekwentnie realizowanej strategii oraz stałej analizie i elastycznemu reagowaniu na ich działania jest w stanie z nimi skutecznie rywalizować i uzyskiwać nad nimi przewagę.

Ryzyko związane z nieściągalnością należności od odbiorców

Działalność Spółki obciążona jest minimalnym ryzykiem związanym z niespłacalnością należności przez odbiorców. Dodatkowo Spółka minimalizuje powyższe ryzyko poprzez własny monitoring bieżących należności, w tym z tytułu zaliczek na poczet zakupu lokali, realizowanego przez spółki celowe.

Informacja o przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

W roku obrotowym nie stosowano rachunkowości zabezpieczeń, w związku z tym nie dotyczą nas kwestie związane z celami i metodami zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji.

Wrocław, 13.07.2022 r.

Robert Kałuża - podpis elektroniczny

6.3. SPRAWOZDANIE FIRMY AUDYTORSKIEJ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2021



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław**

Wrocław, 13 lipca 2022 roku

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej oraz Zarządu podmiotu:

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadzono badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki:

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław,

na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia ("sprawozdanie finansowe")

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku, po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 37.256.928,69 złotych.

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2021, oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217 z późniejszymi zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

okres od: 2021-01-01 do: 2021-12-31

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2022 r. poz. 1302). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi na ujawnienia w sprawozdaniu finansowym dotyczące istotnych zdarzeń jakie nastąpiły po dniu bilansowym

Zwracamy uwagę na część 6 pkt 2 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego, w którym Zarząd Spółki zwraca uwagę na fakt, iż obecna sytuacja na rynku budowlanym (wykonawczym), mocno rozuhanym już w trakcie 2021 roku, została dodatkowo zaburzona wybuchem wojny w Ukrainie. Spowodowało to odpływ części pracowników wykonawczych a także mocne zaburzenia w dostawach materiałów (logistyka i ceny). Inwestycja INCEPTI Gaj obecnie realizowana – przez spółkę celową Incepti Sp. z o.o. Gaj s.k. jest w znaczącej części zabezpieczona przed negatywnym wpływem zmian na rynku poprzez: zawieranie kontraktów z podwykonawcami poszczególnych zakresów prac (większa specjalizacja, dokładność planowania, mniejsza wartość jednostkowa kontraktów) oraz stosowanie cen ryczałtowych, uwzględniających całość kosztów, w tym materiały i robociznę. W zakresie pozostałych do zakontraktowania prac Inwestor Zastępczy i Generalny Wykonawca będą ze szczególną uwagą dobierać wykonawców i termin kontraktowania – jednak niewielki zakres prac do zakontraktowania, nawet w przypadku uzyskania cen powyżej budżetu – w ostatecznym rachunku nie powinien przełożyć się na przekroczenie rezerwy budżetowej zaplanowanej dla całego projektu.

Od początku 2022 roku obserwowany jest dalszy znaczący wzrost inflacji w Polsce, co przekłada się na wzrost stóp procentowych kredytów i zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki-córki (Dewelopera). W związku z zaciągniętymi przez Spółkę-córkę zobowiązaniami finansowymi na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, które oprocentowane są na bazie stopy zmiennej opartej o WIBOR 3-M, Deweloper będzie ponosił

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

okres od: 2021-01-01 do: 2021-12-31

koszty odsetek wyższe niż w sytuacji stabilnej, niskiej inflacji, z którą mieliśmy do czynienia w poprzednich latach. Kierownictwo Spółki szacuje wpływ zwiększania stopy WIBOR na łączny koszt finansowania inwestycji w wysokości kilkuset tysięcy złotych, co stanowić będzie mniej niż 5% planowanego zysku. Od maja 2022 r. kierownictwo jednostki odnotowało zauważalny wpływ tych zmian na sprzedaż, poprzez zmniejszenie liczby zawieranych umów deweloperskich i wydłużenie procesów decyzyjnych i związanych z pozyskaniem kredytowania przez klientów. Biorąc pod uwagę aktualny stopień zaawansowania sprzedaży (ok. 70% inwestycji zostało sprzedane), nie będzie to miało istotnego wpływu na możliwość terminowego rozliczenia i spłaty zobowiązań wynikających z umów kredytów na inwestycje (Deweloper) oraz z tytułu obligacji przez Spółkę.

W ocenie Zarządu prawdopodobieństwo realizacji scenariusza pesymistycznego (załamanie rynku po stronie popytu, drastyczna obniżka cen sprzedaży) jest bardzo niskie i nie wpływa na zdolność do kontynuacji działalności.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego jednostki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności badanej jednostki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji jednostki albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

okres od: 2021-01-01 do: 2021-12-31

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd obecnie lub w przyszłości. Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki;
- oceniamy odpowiedność zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez kierownictwo jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez kierownictwo jednostki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność jednostki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że jednostka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o między innymi planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

okres od: 2021-01-01 do: 2021-12-31

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest:

Elżbieta Mularczyk
wpisana do rejestru biegłych rewidentów
pod nr 10825

Podpisano kwalifikowanym podpisem
Elektronicznym

Wrocław, 13 lipca 2022 roku

Działająca w imieniu Quatro Sp. z o. o.

ul. Kukuczka 1
51-418 Wrocław

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich

pod nr 3475

w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał
sprawozdanie finansowe



Podpisany certyfikatem wystawionym dla Elżbiety Mularczyk (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2022-07-13 12:32:02 +0200

7.1. ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA REJESTRU

Strona 1 z 7

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 15.09.2022 godz. 10:01:33

Numer KRS: 0000589302

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		02.12.2015		
Ostatni wpis	Numer wpisu	21	Data dokonania wpisu	10.09.2021
	Sygnatura akt	RDF/328874/21/469		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 021421202, NIP: 8992708981
3.Firma, pod którą spółka działa	INCEPTI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat WROCŁAW, gmina WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. ŻEGIESTOWSKA, nr 5, lok. ---, miejsc. WROCŁAW, kod 50-542, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@INCEPTI.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.INCEPTI.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 28.10.2015 R., REPERTORIUM A NR 6218/2015, AGATA GOLIŃCZAK, ZASTĘPCA NOTARIUSZA KRZYSZTOFA LEGIĘCIA Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY PLACU POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 1/1.
	2 23.12.2015 R., REP A NR 7741/2015 ZASTĘPCA NOTARIALNY AGATA GOLIŃCZAK, ZASTĘPCA NOTARIUSZA KRZYSZTOFA LEGIĘCIA Z KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL.

POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 1/1:
- ZMIANA § 5 UST 1 STATUTU SPÓŁKI

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	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁKI POD FIRMĄ INCEPTI DEVELOPMENT KP INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W SPÓŁKĘ AKCYJNA POD FIRMĄ INCEPTI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 WSPÓŁNIKÓW SPÓŁKI INCEPTI DEVELOPMENT KP INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU Z DNIA 28.10.2015 R., AKT NOTARIALNY REPERTORIUM A NR 6213/2015, SPORZĄDZONY PRZEZ AGATĘ GOLIŃCZAK, ZASTĘPCĘ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA LEGIĘCIA KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, PLAC POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 1/1.
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 INCEPTI DEVELOPMENT KP INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji 0000373139
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję *****
	5.Numer REGON 021421202
	6.Numer NIP 8992708981

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	12 837 210,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	12837210
4.Wartość nominalna akcji	1,00 Zł

5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	12 837 210,00 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	4700000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	4.700.000 (CZTERY MILIONY SIEDEMSET) AKCJI IMIENNYCH SERII A PODLEGA UPRIEWILEJOWANIU CO DO GŁOSU W TEN SPOSÓB, ŻE KAŻDA AKCJA IMIENNA SERII A DAJE UPRAWNIENIEMU Z AKCJI PRAWO DO DWÓCH GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI.
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	2137210
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIEWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	6000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIEWILEJOWANE

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	W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI I DO SKŁADANIA W IMIENIU SPÓŁKI OŚWIADCZEŃ WOLI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM. W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI I DO SKŁADANIA W IMIENIU SPÓŁKI OŚWIADCZEŃ WOLI UPRAWNIONY JEST JEDYNY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1	
Dane osób wchodzących w skład organu	
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma
	KALUŻA

Strona 4 z 7

2.Imiona	ROBERT JANUSZ
3.Numer PESEL/REGON	75042813934
4.Numer KRS	****
5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZADU
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	KOWALCZYK
		2.Imiona	BARBARA KAZIMIERA
		3.Numer PESEL	69052203403
	2	1.Nazwisko	PAWLAK
		2.Imiona	KONRAD ADAM
		3.Numer PESEL	75121913018
	3	1.Nazwisko	PRZYBYŁAK
		2.Imiona	ZBIGNIEW
		3.Numer PESEL	58021004150
	4	1.Nazwisko	CHENTOSZ
		2.Imiona	TOMASZ PIOTR
		3.Numer PESEL	75041512490
5	1.Nazwisko	PIĄDŁO	
	2.Imiona	KAZIMIERZ ROBERT	
	3.Numer PESEL	58030508014	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	3	43, 9, , POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE
	4	64, 2, , DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH

6	68, 1, , KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
7	68, 2, , WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
8	70, 1, , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
9	77, 3, , WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.03.2017	OD 02.12.2015 DO 31.12.2015
	2	14.02.2018	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	14.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	30.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	07.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	10.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 02.12.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 02.12.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 02.12.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2015
--	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

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

Strona 7 z 7

Brak wpisów

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

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 15.09.2022
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

7.2. STATUT EMITENTA

7.2.1. AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółka działa pod firmą: INCEPTI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA.
2. Spółka może używać skrótu firmy: INCEPTI DEVELOPMENT S.A. oraz używać wyróżniających Spółkę znaków graficznych.

§ 2.

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą INCEPTI DEVELOPMENT KP INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000373139.

§ 3.

1. Siedzibą Spółki jest miasto Wrocław.
2. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.
3. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i zagranicą.
4. Spółka na obszarze swojego działania może otwierać i prowadzić oddziały, filie oraz przedstawicielstwa, tworzyć, przystępować lub nabywać udziały innych spółek, spółdzielni, stowarzyszeń i organizacji gospodarczych, także z udziałem zagranicznym.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:
 - 1) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.1);
 - 2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.2);
 - 3) Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych (PKD 42.1);
 - 4) Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.2);
 - 5) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42.9);
 - 6) Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.1);
 - 7) Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.2);
 - 8) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3);
 - 9) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43.9);
 - 10) Pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa (PKD 46.7);
 - 11) Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami (PKD 49.4);

- 12) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.2);
 - 13) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.9);
 - 14) Działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.1);
 - 15) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.1);
 - 16) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.2);
 - 17) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3);
 - 18) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.1);
 - 19) Doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70.2);
 - 20) Reklama (PKD 73.1);
 - 21) Badania rynku i opinii publicznej (PKD 73.2);
 - 22) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.9);
 - 23) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych (PKD 77.3);
 - 24) Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą (PKD 82.1).
2. Jeżeli warunkiem prowadzenia któregośkolwiek z rodzajów działalności gospodarczej jest uzyskanie przez Spółkę koncesji, zezwolenia, zgody, licencji albo wpisu do rejestru działalności regulowanej, Spółka rozpocznie wykonywanie tej działalności po uprzednim uzyskaniu koncesji, zezwolenia, zgody, licencji albo wpisu do rejestru działalności regulowanej.
 3. Z zachowaniem właściwych przepisów prawa zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji od tych akcjonariuszy, którzy nie godzą się na taką zmianę, jeżeli uchwała powzięta będzie większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 5.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 12.837.210,00 zł (słownie: dwanaście milionów osiemset trzydzieści siedem tysięcy dwieście dziesięć złotych) i dzieli się na 12.837.210 (słownie: dwanaście milionów osiemset trzydzieści siedem tysięcy dwieście dziesięć) akcji o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, w tym:-
 - 1) 4.700.000 (słownie: cztery miliony siedemset tysięcy) akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda;
 - 2) 2.137.210 (słownie: dwa miliony sto trzydzieści siedem tysięcy dwieście dziesięć) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.
 - 3) 6.000.000 (słownie: sześć milionów) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.
2. Każda akcja imienna serii A podlega uprzywilejowaniu co do głosu w ten sposób, że każda akcja imienna serii A daje uprawnionemu z akcji prawo do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
3. Wszystkie akcje dają takie samo prawo do dywidendy.
4. Spółka może emitować zarówno akcje imienne, jak i akcje na okaziciela.
5. Akcje imienne mogą być na żądanie akcjonariusza zamienione na akcje na okaziciela. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna.

6. Ustanowienie zastawu lub użytkowania na akcjach imiennych, podobnie jak i uzyskanie przez zastawnika lub użytkownika prawa głosu z akcji wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej wyrażonej większością 4/5 głosów.

§ 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może również nastąpić ze środków Spółki, zgodnie z przepisami art. 442 i następnych Kodeksu spółek handlowych.
3. W razie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, Akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji, proporcjonalnie do liczby akcji już posiadanych, o ile uchwała w sprawie emisji nie stanowi inaczej.
4. Akcje każdej nowej emisji mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub wkładami niepieniężnymi.

§ 7.

Spółka może emitować obligacje oraz inne papiery wartościowe w zakresie dozwolonym przez prawo. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje lub obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warrantu subskrypcyjne.

§ 8.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszom z tytułu umorzenia akcji, bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.
4. W przypadku akcji imiennych objętych wspólnością majątkową małżeńską akcjonariuszem może być tylko jeden ze współmałżonków.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 9.

Organami Spółki są:

- 1) Zarząd;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Walne Zgromadzenie.

V. ZARZĄD

§ 10.

1. Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) Członków Zarządu, w tym z Prezesa Zarządu.
2. Liczbę Członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, wyznaczając także – w wypadku Zarządu wieloosobowego – Prezesa Zarządu. W wypadku Zarządu jednoosobowego jedyny Członek Zarządu pełni funkcję Prezesa Zarządu.
3. Pierwszy Zarząd składa się z 1 członka i został wybrany w procesie przekształcenia formy prawnej Spółki przez Wspólników spółki przekształcanej.
4. Członkowie Zarządu powoływani są przez Radę Nadzorczą na okres wspólnej 5 letniej kadencji. Mandat Członka Zarządu, powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu.

5. Mandat Członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni pełny rok pełnienia funkcji przez Członka Zarządu.

§ 11.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych.
2. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa albo niniejszym Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do właściwości Zarządu.
3. Z zastrzeżeniem bezwzględnie wiążących przepisów prawa Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w jego posiedzeniach za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, co będzie uznawane za osobiste uczestniczenie w posiedzeniu.
4. Uchwały Zarządu mogą być również podejmowane poza posiedzeniem Zarządu w trybie pisemnym (obiegowym), pod warunkiem, że wszyscy Członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Głosowanie w trybie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, może zarządzić Prezes Zarządu z własnej inicjatywy bądź na wniosek któregokolwiek z pozostałych Członków Zarządu.
5. Uchwały Zarządu zapadają większością głosów, przy czym jeśli są podejmowane na posiedzeniu Zarządu dla ich ważności wymagana jest obecność co najmniej połowy Członków Zarządu i prawidłowe powiadomienie o posiedzeniu wszystkich Członków Zarządu. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
6. W przypadku zarządu wieloosobowego do reprezentowania Spółki i do składania w imieniu Spółki oświadczeń woli wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem. W przypadku zarządu jednoosobowego do reprezentowania Spółki i do składania w imieniu Spółki oświadczeń woli uprawniony jest jedyny członek zarządu samodzielnie.

§ 12.

Zarząd jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej do:

- 1) zaciągania zobowiązań i rozporządzania prawami w zakresie przekraczającym zwykłe czynności Spółki tj. jeżeli ich wartość przekracza 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych). W wypadku świadczeń o charakterze okresowym lub świadczeń ciągłych należy brać pod uwagę ich wartość w skali roku. Przy czym sprawy związane z obrotem nieruchomościami oraz projektowaniem i rzeczową realizacją projektów deweloperskich Spółki w każdym wypadku wchodzi w zakres zwykłych czynności Spółki bez względu na ich wartość;
- 2) zawarcia umowy, innej transakcji lub kilku powiązanych umów lub innych transakcji dotyczących projektowania oraz rzeczowej realizacji projektów deweloperskich, obrotu nieruchomościami, których łączna wartość przekracza 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych);
- 3) udzielenia poręczenia, podpisania w imieniu Spółki weksli zabezpieczających zobowiązania osób trzecich oraz podjęcia wszelkich czynności mających na celu zabezpieczenie zobowiązań osób trzecich, o ile wartość którejkolwiek z powyższych czynności zabezpieczających przekracza 100.000,00 zł;
- 4) objęcia lub nabycia akcji lub udziałów w innych spółkach w przypadku gdy wartość pojedynczej inwestycji przekracza 100.000,00 zł;
- 5) udzielenia prokury.

W wypadku wątpliwości czy dana sprawa mieści się w zakresie zwykłych czynności Spółki, albo czy należy do kategorii czynności wymagających zgody na podstawie pkt. 2 powyżej, Rada Nadzorcza ma obowiązek - na wniosek Zarządu - dokonać interpretacji w tym zakresie.

§ 13.

Rada Nadzorcza albo pełnomocnik Walnego Zgromadzenia:

- 1) zawiera lub rozwiązuje w imieniu Spółki umowy o pracę lub inne umowy pomiędzy Członkami Zarządu a Spółką;
- 2) ustala wynagrodzenie i dokonuje w imieniu Spółki innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem łączącym Członka Zarządu ze Spółką;
- 3) reprezentuje Spółkę w sporach z Członkami Zarządu.

VI. RADA NADZORCZA

§ 14.

1. Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru i kontroli Spółki. W toku nadzoru i kontroli Rada Nadzorcza realizuje także czynności doradcze dla kierownictwa Spółki oraz sprawuje funkcję opiniotwórczą dla akcjonariuszy Spółki.
2. Rada Nadzorcza:
 - 1) sprawuje stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności,
 - 2) ocenia sprawozdania, o których mowa w art. 395 § 2 pkt 1 KSH, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
 - 3) ocenia wnioski zarządu dotyczące podziału zysku albo pokrycia straty,
 - 4) powołuje i odwołuje Członków Zarządu,
 - 5) składa Walnemu Zgromadzeniu coroczne pisemne sprawozdanie z wyników tej oceny wskazanej w pkt 3 powyżej,
 - 6) udziela konsultacji i porad Zarządowi,
 - 7) zawiesza, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich Członków Zarządu oraz deleguje Członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności Członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności,
 - 8) uchwała regulamin Rady Nadzorczej,
 - 9) wybiera biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki,
 - 10) opiniuje proponowane zmiany Statutu Spółki oraz projekty innych uchwał przed ich przedstawieniem Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) wyraża zgodę na wypłatę akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy,
 - 12) wyraża zgodę na czynności Zarządu określone w § 12 powyżej.

§ 15.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) Członków w tym Przewodniczącego i 2 (dwóch) Wiceprzewodniczących. Pierwszy skład Rady Nadzorczej został wybrany w procesie przekształcenia formy prawnej Spółki przez Wspólników spółki przekształcanej.
2. Członków Rady Nadzorczej powołują i odwołują w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym:
 - 1) akcjonariusz Konrad Pawlak, PESEL: 75121913018 jeżeli będzie posiadał co najmniej 1 (jedną) akcję – 2 (dwóch) Członków Rady Nadzorczej, z których jeden będzie pełnił funkcję Przewodniczącego;
 - 2) akcjonariusz Zbigniew Przybylak, PESEL: 58021004150, jeżeli będzie posiadał co najmniej 1 (jedną) akcję – 2 (dwóch) Członków Rady Nadzorczej, z których jeden będzie pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego;
 - 3) akcjonariusz Robert Kałuża, PESEL: 75042813934, jeżeli będzie posiadał co najmniej 1 (jedną) akcję – 1 (jednego) Członka Rady Nadzorczej, który będzie pełnił funkcję Wiceprzewodniczącego.

3. Członka Rady Nadzorczej wybranego przez Konrada Pawlaka oraz następujących Członków Rady Nadzorczej wybranych w procesie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną – Konrada Pawlaka oraz Tomasza Chentosza – może odwołać Konrad Pawlak, Członka Rady Nadzorczej wybranego przez Zbigniewa Przybylaka oraz następujących Członków Rady Nadzorczej wybranych w procesie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną – Zbigniewa Przybylaka oraz Kazimierza Piądko – może odwołać Zbigniew Przybylak; Członka Rady Nadzorczej wybranego przez Roberta Kałużę oraz Członka Rady Nadzorczej wybranego w procesie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną – Barbarę Kowalczyk – może odwołać Robert Kałuża.
4. W przypadku braku wyboru jednego lub kilku Członków Rady Nadzorczej w sposób określony w ust. 2 powyżej w terminie 14 dni od dnia powstania wakatów w Radzie Nadzorczej, który może być uzupełniony w drodze wykonania uprawnienia osobistego przez jednego z akcjonariuszy wskazanych w ust. 2 powyżej, Członka Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej wybrany przez Walne Zgromadzenie może być odwołany przez akcjonariusza uprawnionego do obsadzenia tego wakat w ten sposób, że akcjonariusz ten jednocześnie z oświadczeniem o odwołaniu złoży skuteczne oświadczenie o wykonaniu prawa osobistego poprzez powołanie członka Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza działa na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, określającego szczegółową organizację i sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 5 lat. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji. Mandat Członka Rady Nadzorczej, powołanego przed upływem danej kadencji Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej.
7. Walne Zgromadzenie może ustalić wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej.

§ 16.

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Zarządu lub Członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno być zwołane w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.
2. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej zwołanym przez Wiceprzewodniczącego przewodniczy Wiceprzewodniczący, który je zwołał, a w razie jego nieobecności – Przewodniczący Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje się za uprzednim 3 dniowym powiadomieniem przekazanym Członkom Rady Nadzorczej, chyba że wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia bez zachowania powyższego 3 dniowego terminu. Powiadomienia, o których mowa w zdaniu poprzednim mogą być doręczane Członkom Rady Nadzorczej na wskazany przez nich pisemnie adres e-mail.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w zawiadomieniu.
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się za pośrednictwem środków bezpośredniego komunikowania się na odległość, co będzie uznane za osobiste uczestnictwo w posiedzeniu.
6. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być również powzięte w drodze pisemnego głosowania (w trybie obiegowym) zarządzanego przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności, przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej pod warunkiem, że wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.
8. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością 3/5 głosów.
9. Uchwała, o której mowa w par. 15 ust. 5 zapada większością 4/5 głosów.

10. Uchwały Rady Nadzorczej dla ich ważności wymagają podjęcia w obecności co najmniej połowy Członków Rady Nadzorczej pod warunkiem zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich członków Rady Nadzorczej, przy czym jeśli nie będą podejmowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej, dla ich ważności wymagane będzie oddanie ważnych głosów przez co najmniej połowę Członków Rady Nadzorczej, pod warunkiem powiadomienia o treści projektu uchwały wszystkich członków Rady Nadzorczej.

VII. WALNE ZGROMADZENIE

§ 17.

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu każdego roku obrotowego.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się w sposób i w terminach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych.

§ 18.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu i nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do powzięcia uchwały.
2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej 5% (pięć procent) kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub liczbę reprezentowanych akcji, o ile Kodeks spółek handlowych lub Statut nie stanowią inaczej.
4. Każda akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo do jednego głosu, z wyjątkiem uprzywilejowanych co do głosu akcji imiennych serii A.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych przez akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, o ile niniejszy Statut lub Kodeks spółek handlowych nie stanowią inaczej.

§ 19.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:
 - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków;
 - 2) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
 - 3) podejmowanie uchwał o podziale zysku albo o pokryciu straty;
 - 4) określanie dnia, według którego ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy);
 - 5) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki;
 - 6) rozwiązanie i likwidacja Spółki;
 - 7) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego;
 - 8) wyłączenie prawa poboru akcji nowych emisji przez dotychczasowych Akcjonariuszy;
 - 9) ustalenie wysokości i zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej;
 - 10) tworzenie i znoszenie funduszy celowych;
 - 11) zmiana przedmiotu działalności Spółki;

- 12) zmiana Statutu Spółki;
 - 13) emisja obligacji, w tym obligacji z prawem pierwszeństwa i obligacji zamiennych na akcje oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
 - 14) wybór likwidatorów;
 - 15) rozpatrywanie spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą, Zarząd lub akcjonariuszy;
 - 16) uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia;
 - 17) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego.
2. Czynność określona w ust. 1 pkt 9 powyżej może zostać również dokonana przez pełnomocnika Walnego Zgromadzenia.
 3. Uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości przez Spółkę.
 4. Oprócz spraw wymienionych w ust. 1 powyżej, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają inne sprawy określone w Kodeksie spółek handlowych lub w Statucie Spółki.

§ 20.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie.

§ 21.

Głosowanie na Walnych Zgromadzeniach jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz przy głosowaniu nad wnioskami o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych, a także w innych sprawach w których Kodeks spółek handlowych przewiduje głosowanie tajne.

VIII. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 22.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Rachunkowość Spółki będzie prowadzona zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce.
3. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie na wypłatę dywidendy. Dywidendę rozdziela się proporcjonalnie do posiadanych przez danego akcjonariusza akcji. Akcjonariusze mają prawo do udziału w podziale majątku Spółki w razie jej likwidacji.
4. Zarząd uprawniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli Spółka posiada wystarczające środki na jej wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 23.

1. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może tworzyć odpowiednie kapitały lub fundusze celowe, których przeznaczenie i sposób wykorzystania określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Kapitał zapasowy tworzy się na podstawie art. 396 § 1 Kodeksu spółek handlowych z odpisów z zysku rocznego. Odpis na ten kapitał nie może być mniejszy niż 8 % (słownie: osiem procent) zysku za dany rok obrotowy.
3. Odpisu na kapitał zapasowy można zaniechać, gdy kapitał ten osiągnie przynajmniej jedną trzecią kapitału zakładowego.

§ 24.

Zarząd będzie sporządzał i dostarczał Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu zweryfikowane roczne sprawozdanie finansowe Spółki, wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego.

§ 25.

Szczegółowe zasady i organizację rachunkowości ustala Zarząd, w granicach obowiązującego prawa przy uwzględnieniu kompetencji pozostałych organów Spółki w powyższym zakresie.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26.

W sprawach nie uregulowanych Statutem zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy.

**7.2.2. TREŚĆ OGŁOSZONYCH ZMIAN STATUTU, KTÓRE JESZCZE
NIE WESZŁY W ŻYCIE, WRAZ Z TERMINEM ICH WEJŚCIA W
ŻYCIE**

Od dnia 11 stycznia 2016 roku - daty rejestracji zmiany § 5 ust. 1 Statutu dokonanej uchwałą WZ Emitenta z dnia 23 grudnia 2015 roku - w treści Statutu nie dokonywano żadnych zmian.

7.3. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI

Uchwała Nr 1

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółki pod firmą INCEPTI Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu

z dnia 5 września 2022 roku

w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii G

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą INCEPTI Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) na podstawie § 19 ust. 1 pkt 13) Statutu Spółki niniejszym wyraża zgodę na emisję obligacji serii G na następujących warunkach:-----

§1

1. Spółka dokona emisji niemających formy dokumentu, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G w liczbie do 5.063 sztuk, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, z terminem wykupu nie później niż dnia 31 grudnia 2023 roku („Obligacje”), które zostaną zaoferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.-----
2. Obligacje nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.-----
3. W ramach emisji Obligacji serii G:-----
 - a) Obligacje wyemitowane i zaoferowane będą na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71 /WE, oraz-----
 - b) na warunkach i w sposób wskazany w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych, tj. na podstawie udostępnionego przez firmę inwestycyjną pośredniczącą w ofercie publicznej Obligacji Memorandum Informacyjnego, które nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („Memorandum Informacyjne”),-----
 - c) firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie publicznej Obligacji będzie Prosper Capital Dom Maklerski z siedzibą w Warszawie.-----
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę i upoważnia Zarząd Spółki do ustalenia wszelkich pozostałych, nie ujętych w § 1 uchwały warunków emisji Obligacji serii G oraz do ustalenia treści warunków emisji Obligacji regulujących prawa i obowiązki Spółki i Obligatariuszy, według uznania Zarządu. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności i działań, zawierania i rozwiązywania umów, składania wszelkich oświadczeń oraz odbierania oświadczeń, które będą lub mogą być związane z przeprowadzeniem przez Spółkę emisji Obligacji serii G, według uznania Zarządu.-----

§2

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

Przewodniczący zarządził głosowanie jawne.-----

Przewodniczący stwierdził, że liczba akcji, z których oddano głosy w głosowaniu jawnym to 12.837.210, co stanowi 100% kapitału zakładowego, łączna liczba ważnych głosów wynosi 17.537.210, w tym:-----

za: 100% kapitału zakładowego – 12.837.210 akcji – 17.537.210 (siedemnaście milionów pięćset trzydzieści siedem tysięcy dwieście dziesięć) głosów;-----

przeciw: 0% kapitału zakładowego – 0 akcji – 0 (zero) głosów;-----

wstrzymujących się: 0% kapitału zakładowego – 0 akcji – 0 (zero) głosów;-----

nikt nie zgłosił sprzeciwu.-----

Wobec powyższego Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta.-----

7.4. UCHWAŁA EMISYJNA WRAZ Z WARUNKAMI EMISJI OBLIGACJI

Uchwała Nr 01/09/2022

Zarządu Incepti Development S.A.
z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 15 września 2022 roku
w sprawie emisji Obligacji Serii G

§ 1

Zarząd **Incepti Development S.A.** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000589302, o numerze NIP: 8992708981, z kapitałem zakładowym w wysokości 12.837.210,00 zł w całości pokrytym (dalej: „**Spółka**” lub „**Emitent**”) – w ślad za Uchwałą nr 1 podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 05 września 2022 roku - działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (dalej: „**Ustawa o obligacjach**”) niniejszym postanawia o emisji do 5.063 (pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) sztuk Obligacji Serii G na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 5.063.000,00 zł (pięć milionów sześćdziesiąt trzy tysiące złotych) („**Obligacje Serii G**”).

§ 2

Wykup Obligacji Serii G nastąpi w dniu 27 września 2023 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii G zwanemu dalej „**Obligatariuszem**”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii G i ich wartości nominalnej.

§ 3

1. Obligacje Serii G będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równej 10% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii G nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
4. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, nie został określony.

§ 4

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii G zostanie dokonane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), w oparciu o art. 37b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie publicznej”).
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii G będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 5

1. Obligacje zostaną zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii G, stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Obligacje Serii G mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

§ 6

1. Obligacje Serii G nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.
2. Emitent może skrócić lub przedłużyć termin przyjmowania Zapisów na Obligacje Serii G.
3. Warunki Emisji Obligacji Serii G regulujące prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Robert
Janusz
Kałuża

Elektronicznie
podpisany przez
Robert Janusz Kałuża
Data: 2022.09.15
07:14:16 +02'00'

Robert Kałuża - Prezes Zarządu

ZAŁĄCZNIK

do Uchwały nr 01/09/2022 Zarządu Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 15 września 2022 roku
w sprawie emisji Obligacji Serii G

WARUNKI EMISJI

OBLIGACJI SERII G

INCEPTI DEVELOPMENT S.A.

Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000589302, o numerze NIP: 8992708981, REGON: 021421202, z kapitałem zakładowym w wysokości 12.837.210,00 zł w całości pokrytym (dalej: „Spółka” lub „Emitent”) emituje do 5.063 (pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) sztuk obligacji na okaziciela Serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 10% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii G”). Wykup Obligacji Serii G nastąpi 27 września 2023 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii G kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii G oferowane będą na podstawie art. 33 pkt. 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie.

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki,	PS Zabezpieczenia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000852745, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, o kapitale zakładowym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, posługująca się adresem e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl , działająca jako administrator zabezpieczeń oraz administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach, która będzie działała w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii G.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Obligacji Serii G równa 1.000,00 zł.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Emisji	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Przekroczenia	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych z świadczeniami z Obligacji.

Warunki Emisji Obligacji Serii G emitowanych przez Incepti Development S.A.

str. 1

Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 27 września 2023 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii G poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
Emitent, Spółka	Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000589302, o numerze NIP 8992708981 z pokrytym kapitałem zakładowym w wysokości 12.837.210,00 zł.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł opłaconym w całości.
Hipoteka	Oznacza hipotekę łączną w rozumieniu art. 31 ustawy o obligacjach i art. 65 i 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.] ustanowioną na Nieruchomościach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G, na 1 (pierwszym) lub równoważnym miejscu hipotecznym.
Incepti Gaj	Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000693369, wkład wniesiony 12.744.136,00 zł, NIP: 8943113035, REGON: 368184940.
Incepti Krakowska	Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krakowska spółka komandytowa, adres: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000784915, wkład wniesiony 3.001.000,00 zł, REGON: 383288234, NIP: 8943141296.
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 Obligację.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późn. zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Nieruchomości	Oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4.
Nieruchomość 1	Oznacza prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/15, 23/5, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1189 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00198237/4;
Nieruchomość 2	Oznacza udział nr 18 o wartości 16140/118580 w prawie użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3;
Nieruchomość 3	Oznacza prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 23/14, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,0637 ha, położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197873/7;

Warunki Emisji Obligacji Serii G emitowanych przez Incepti Development S.A.

str. 2

Nieruchomość 4	Oznacza udziały nr 13, 15 o łącznej wartości 57815/118580 w prawie użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3;
Nieruchomość Krakowska	Oznacza łącznie: - prawo własności działki ewidencyjnej nr 7/2, obręb 0022, Południe, o powierzchni 0,5200 ha, położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00148562/6; - prawo własności działki ewidencyjnej nr 7/5, obręb 0022, Południe, o powierzchni 0,0626 ha, położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00160703/7.
Obligacje Serii G, Obligacje	Do 5.063 Obligacji Serii G Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii G.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii G, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Poreczyciel, Poreczyciel Osobisty	Konrad Pawlak – większościowy akcjonariusz Emitenta, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
Rachunek Inwestora	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Inwestora na piśmie.
Rachunek PCDM	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 .
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE.
Statut Spółki	Statut Spółki Emitenta.
Uchwała Emisyjna	Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.
Uchwała NWZ	Uchwała nr 1 z dnia 05 września 2022 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G.
Umowa Wekslowa	Umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G.
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Warunki Emisji Obligacji Serii G emitowanych przez Incepti Development S.A.

str. 3

Warunki Emisji, Warunki Oferty	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określają warunki emisji. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
Weksel	Weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu i na rzecz Emitenta.
Wierzytelności Zabezpieczone	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii G wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii G, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń, b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności, c) roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji, d) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego, e) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji, f) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.
Zapis na Obligacje	Należycie wypełniony Formularz Zapisu.
Zarząd, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Incepti Development S.A.
Zbywca	Podmiot będący poprzednim właścicielem Nieruchomości Krakowska przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu, na której Emitent za pośrednictwem spółki celowej – Incepti Krakowska - zamierza zrealizować projekt Incepti Krakowska, na rzecz którego Incepti Krakowska zobowiązana jest do dnia 30 września 2022 roku uiścić pozostałą część ceny w wysokości 4.220.000,00 (cztery miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) zł brutto, tj. zgodnie z postanowieniami zawartej przez strony umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2019 roku. (Repertorium A nr 7013/2019).
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
zł, złoty, PLN	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.

1. Rodzaj Obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe o stałej stopie procentowej wynoszącej 10% w skali roku.

2. Oznaczenie Emitenta

Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000589302, o numerze NIP: 8992708981 z pokrytym kapitałem zakładowym w wysokości 12.837.210,00 zł.

3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta

www.incepti.pl

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii G.

4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 05 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G oraz Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu

Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.

5. Wartość nominalna oraz maksymalna i minimalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda.

W ramach emisji Obligacji Serii G wyemitowanych może zostać łącznie 5.063 (pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) Obligacje.

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

6. Opis świadczeń Emitenta wynikających z Obligacji, wysokość świadczeń, sposób ustalania oraz warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej i innych świadczeń opisanych w pkt 6 Warunków Emisji stanowiących świadczenie dodatkowe, o którym mowa w pkt 6.2. oraz ekwiwalentu odsetkowego w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w pkt 6.1.;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej i w niniejszych Warunkach Emisji.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego lub dniem wcześniejszego wykupu ogłoszonym przez Emitenta. Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji z winy Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za opóźnienie 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:

Warunki Emisji Obligacji Serii G emitowanych przez Incepti Development S.A.

str. 5

- a) odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- b) świadczenie dodatkowe, o którym mowa w pkt 6.2. oraz ekwiwalent, o którym mowa w pkt 6.1. (o ile zostaną spełnione warunki ich wypłaty);
- c) Odsetki;
- d) wartość nominalna świadczenia nominalna świadczenia wykupu.

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

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

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

6.1. Świadczenie tytułem Odsetek

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7a. Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Emitent będzie wypłacał Odsetki od dnia utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 27 września 2023 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 27 grudnia 2022 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia Praw do Odsetek/Wykupu
I	Dzień utworzenia Ewidencji	27 grudnia 2022 r.	16 grudnia 2022 r.
II	28 grudnia 2022 r.	27 marca 2023 r.	17 marca 2023 r.
III	28 marca 2023 r.	27 czerwca 2023 r.	19 czerwca 2023 r.
IV	28 czerwca 2023 r.	27 września 2023 r.	19 września 2023 r.

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w „Dniu Wypłaty Odsetek” będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, Dniem Wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Dniem ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Wykupu będzie dzień przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego lub Dniem Wykupu.

W przypadku przedłużenia lub skrócenia terminu subskrypcji (w przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów), a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a zmianie ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego. Zmiana okresów przyjmowania zapisów w żadnym wypadku nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnie ustalonej daty zakończenia przyjmowania zapisów, tj. do dnia 27 września 2022 roku, Emitent - w przypadku przedłużenia terminu subskrypcji - wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 28 września 2022 r. (łącznie z tym dniem) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

O - Odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy),

r - stopa procentowa Obligacji,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym,

Obligacje Serii G oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 10%.

Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie realizacja świadczeń z Obligacji będzie się odbywać stosownie do regulacji KDPW.

Od rejestracji Obligacji w Depozycie płatność Odsetek, następująca w Dniach Wypłaty Odsetek, będzie mogła być realizowana na dwa sposoby:

a) w przypadku Obligatariuszy, którzy nie zdeponowali Obligacji na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej zbiorczy rachunek papierów wartościowych, na którym będą zapisane Obligacje w ramach Depozytu (na dzień przyjęcia niniejszych Warunków Emisji jest to Prosper Capital Dom Maklerski S.A.) na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez firmę inwestycyjną prowadzącą ten zbiorczy rachunek papierów wartościowych,

b) w przypadku Obligatariuszy, którzy zdeponowali Obligacje na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: na te rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadku gdy termin subskrypcji Obligacji ulegnie skróceniu i przydział Obligacji Serii G nastąpi przed dniem 28 września 2022 roku, pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji.

6.2. Świadczenie dodatkowe

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje w terminie do dnia 26 września 2022 roku (przedostatni dzień subskrypcji Obligacji) Emitent wypłaci dodatkowe świadczenie pieniężne naliczane za każdą obligację w stosunku do której został złożony i prawidłowo opłacony Zapis. Dodatkowe świadczenie pieniężne będzie liczone indywidualnie dla każdego Obligatariusza poczynając od dnia następującego po dniu skutecznego Zapisu (rozumianego jako dzień dostarczenia poprawnie wypełnionego Formularza Zapisu oraz uznania rachunku bankowego kwotą pokrywającą całość zapłaty za wszystkie Obligacje Serii G, na które opiewa Zapis na Obligacje) do dnia 26 września 2022 roku. Dodatkowe świadczenie będzie w wysokości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Świadczenie dodatkowe będzie płatne na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Świadczenie będzie płatne bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariuszy.

Dodatkowe świadczenie pieniężne „P” za okres rozpoczynający się w dniu następującym po złożeniu zapisu i opłaceniu Obligacji (dp^1), a kończącym się w dniu 26 września 2022 roku będącego przedostatnim dniem subskrypcji Obligacji (dk^1) włącznie obliczane jest według wzoru:

$$P = 1.000 \text{ zł} * r * D^1 / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

P – dodatkowe świadczenie pieniężne,

1.000 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

r - stopa procentowa Obligacji,

$D^1 = dk^1 + 1 - dp^1$ - liczba dni objęta dodatkowym świadczeniem pieniężnym tj. od dnia następującego po dniu skutecznego zapisu do dnia 26 września 2022 roku (włącznie).

Obligacje Serii G oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 10%.

W przypadku skrócenia okresu subskrypcji Obligacji wyżej przyjęte terminy dotyczące obliczania wartości dodatkowego świadczenia zostaną odpowiednio zmienione.

Dodatkowe świadczenie będzie płatne bez pośrednictwa KDPW na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na te inne rachunki bankowe wskazane przez Obligatariuszy.

6.3. Świadczenie tytułem wykupu

W Dniu Wykupu przypadającym na dzień 27 września 2023 roku Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii G.

Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

7. Informacja o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach wierzytelności wynikających z Obligacji albo braku zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Weksłem własnym i Umową Wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, poręczeniem osobistym Konrada Pawlaka, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Konrada Pawlaka, Hipoteką, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Incepti Gaj, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

7.1. Weksel i Umowa Wekslowa wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta

- 7.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie Umowy (porozumienia) Wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia Weksła i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz Umowa Wekslowa zostanie zawarta w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 7.1.3. Dodatkowo Umowa Wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych weksli, w sytuacji uprzedniego wykorzystania Weksła i konieczności dalszej realizacji praw z Umowy Wekslowej.
- 7.1.4. Zaspokojenie z Weksła nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania egzekucyjnego.

7.2 Oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji

- 7.2.1. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksła i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 7.2.2. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań do zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, z ograniczeniem do Nieruchomości. Oświadczenie, w zakresie Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, Emitent złoży w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Oświadczenie co do wszystkich Nieruchomości, Emitent złoży w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania postanowienia sądu wieczystoksięgowego o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 na Emitenta.
- 7.2.3. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do

dnia 31 grudnia 2027 r.

7.3. Poręczenie Konrada Pawlaka

- 7.3.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Konrad Pawlak (Członek Rady Nadzorczej Emitenta i beneficjent rzeczywisty Emitenta) („Poręczyciel”) poręczy za zapłatę zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 7.3.2. Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia między Konradem Pawlakiem a Administratorem Zabezpieczeń. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- 7.3.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 7.3.4. Zaspokojenie z poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela w drodze dobrowolnej zapłaty lub postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 7.3.5. Poręczyciel w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jako dłużnik solidarny.

7.4 Oświadczenie Konrada Pawlaka o poddaniu się egzekucji

- 7.4.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Konrad Pawlak, po zawarciu umowy poręczenia,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako poręczyciela.
- 7.4.2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału i będzie uprawniało Administratora Zabezpieczeń do prowadzenia egzekucji z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- 7.4.3. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu, w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r.

7.5. Hipoteka

- 7.5.1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Incepti Gaj oraz Emitent złożą oświadczenie w formie aktu notarialnego, w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o ustanowieniu hipoteki łącznej na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomościach.
- 7.5.2. Oświadczenie to zostanie złożone w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału na rzecz Administratora Hipoteki, a suma hipoteki wynosić będzie 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Strony postępowania wieczystoksięgowego zrzekną się prawa do cofnięcia wniosku.
- 7.5.3. Hipoteka zostanie ustanowiona w terminie 10 (dziesięć) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.5.4. Emitent zobowiązuje się do tego, że hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem hipoteki wpisanej na Nieruchomości 3 na rzecz Tadeusza

Stanisława Sikory do kwoty 750.000,00 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł na zabezpieczenie wierzytelności z porozumienia z 19 października 2021 r. objętego aktem notarialnym z 19 października 2021 r. rep. A 10705/2021, na pierwszym miejscu hipotecznym (wobec czego Hipoteka na Nieruchomości 3 zostanie wpisana na 2 (drugim) miejscu hipotecznym). Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki nie będzie zawierało wskazania miejsca hipotecznego.

- 7.5.5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomości nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację hipoteki. Wpisanie hipoteki na dalszym miejscu hipotecznym lub uzyskanie przez prawo rzeczowe lub obligacyjne pierwszeństwa zaspokojenia przed Hipoteką lub wpisanie prawa rzeczowego lub obligacyjnego utrudniającego zaspokojenie z hipoteki będzie równoznaczne z nieustanowieniem Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji. Zastrzeżenia powyższe nie dotyczą hipoteki opisanej w p. 7.5.4. Warunków Emisji.
- 7.5.6. Wniosek o wpis hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
- 7.5.7. Administrator Hipoteki dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.
- 7.5.8. Operat szacunkowy dla Nieruchomości (wycena nieruchomości) został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Wojciecha Rogowskiego, nr uprawnień: 4082, wg stanu na dzień 12 września 2022 r. Wartość Nieruchomości na ten dzień określona została na 6.684.000,00 (sześć milionów sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące 00/100) zł.
- 7.5.9. Wybór rzeczoznawcy majątkowego Wojciecha Rogowskiego, nr uprawnień: 4082, jako podmiotu wykonującego operat szacunkowy zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie nieruchomości posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Rzeczoznawca majątkowy Wojciecha Rogowskiego, nr uprawnień: 4082 zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.5.10. Wyciąg z operatu szacunkowego dla Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.5.11. Zaspokojenie z hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 7.5.12. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o obligacjach tytułem do wykreślenia hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji.

7.6 Oświadczenie Incepti Gaj o poddaniu się egzekucji

- 7.6.1. Incepti Gaj złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC co do Wierzytelności Zabezpieczonych, i z ograniczeniem do Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Incepti Gaj podda się egzekucji do kwoty

odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G.

- 7.6.2. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2027 r., o całość lub część roszczenia.

7.7. Pozostałe postanowienia

- 7.7.1 Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 7.7.2 Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.
- 7.7.3. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń. W wypadku gdy Emitent nie pokryje tych kosztów, Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku działania; Obligatariusz musi liczyć się w takim wypadku z koniecznością pokrycia kosztów działania Administratora Zabezpieczeń.
- 7.7.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań podejmowanych w wykonaniu postanowień Warunków Emisji. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skutki braku działań spowodowanych brakiem funduszy na pokrycie kosztów czynności.

8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń

PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl działający jako administrator zabezpieczeń oraz administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii G.

9. Wskazanie celu emisji

Celem emisji Obligacji Serii G jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na (i) rozbudowę banku ziemi Emitenta lub spółek celowych Emitenta (ii) uregulowanie wynagrodzenia należnego PCDM z tytułu emisji Obligacji Serii G.

10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania Obligacji

Obligacje Serii G nie będą miały formy dokumentu. Po dokonaniu przydziału Obligacji Agent Emisji utworzy Ewidencję Obligacji. Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.

11. Forma składania zapisów na Obligacje Serii G

Forma pisemna lub elektroniczna.

12. Wpłaty na Obligacje

Wpłata na Obligacje dokonuje się w polskich złotych, do ostatniego dnia przyjmowania zapisów (decyduje data uznania rachunku bankowego PCDM), w formie przelewu na rachunek PCDM:

PCDM: Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Numer rachunku: 42 1020 1026 0000 1302 0473 7799
Prowadzony przez: PKO Bank Polski S.A.
Tytuł wpłaty: Zapis na obligacje Serii G Incepti Development - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

Wpłata na Obligacje powinna zostać dokonana z rachunku bankowego Inwestora.

Za datę wpłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku PCDM. Przez pełną wpłatę należy rozumieć iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem i ich Ceny emisyjnej.

Minimalna kwota zapisu na Obligacje wynosi: 5.000,00 zł.

Zapis będzie uznany za ważny, również w sytuacji, gdy Inwestor dokona niepełnej wpłaty na Obligacje tj. w kwocie niższej niż wynikające ze złożonego Zapisu, jednocześnie w wysokości co najmniej równoważności minimalnego zapisu.

13. Przypadki naruszenia

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”) Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza i po bezskutecznym wyczerpaniu procedury naprawczej opisanej poniżej - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu:

- a) wszczęcie lub ogłoszenie w stosunku do Emitenta lub Incepti Gaj postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego - w szczególności: (i) którykolwiek z ww. podmiotów stanie się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 3 sierpnia 2003 r. Prawo upadłościowe lub (ii) którykolwiek z ww. podmiotów uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) którykolwiek z ww. podmiotów złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub (iv) którykolwiek z ww. podmiotów złoży wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub (v) wierzyciel któregośkolwiek z ww. podmiotów złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości w stosunku do któregośkolwiek podmiotu, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 120 dni lub (vi) w odniesieniu do majątku któregośkolwiek z ww. podmiotów wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator;
- b) podjęcie przez Emitenta lub Incepti Gaj uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia o likwidacji;
- c) okaże się, że którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 7 (siedem) niniejszych Warunków Emisji stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnię, a Emitent lub Incepti Gaj na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
- d) okaże się, że którykolwiek z podmiotów wskazanych w punkcie 7 (siedem) niniejszych Warunków Emisji ustanawiających zabezpieczenia naruszy postanowienia którejkolwiek

- z umów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń lub którekolwiek z oświadczeń/zapewnień złożonych przez niego w takich umowach okaże się nieprawdziwe;
- e) wydane zostanie prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi lub Incepti Gaj zapłatę kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 25% (dwadzieścia pięć procent) łącznej wartości bilansowej aktywów;
 - f) okaże się, że zobowiązania Emitenta z Obligacji Serii G są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
 - g) którekolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default);
 - h) niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat) oraz wykazu Przypadków Naruszenia Warunków Emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od zakończenia kwartału z zastrzeżeniem maksymalnego okresu opóźnienia udostępnienia ww. sprawozdań finansowych wynoszącego do 14 (czternastu) dni, sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną przekazane na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu oraz będą dostępne na stronie internetowej Emitenta;
 - i) jedno lub wiele zobowiązań Emitenta lub Incepti Gaj w łącznej kwocie przekraczającej 1.000.000,00 (jeden milion) złotych nie zostanie zaspokojone w terminie jego wymagalności, przy czym nie stanowi Przypadku Naruszenia zawarcie aneksu lub porozumienia co do wydłużenia terminu płatności;
 - j) podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy;
 - k) sprzedaż/zbycie akcji i zejście poniżej 50% (pięćdziesięciu procent) pośrednio lub bezpośrednio w ogólnej liczbie głosów Emitenta przez Pana Konrada Pawlaka przed Dniem Wykupu Obligacji;
 - l) niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom podstawowych informacji o prowadzonej działalności, tj. podsumowania działalności Emitenta w danym kwartale kalendarzowym zawierającego co najmniej informacje o statusie postępu prac przygotowawczych, administracyjnych jak i budowlanych dot. projektu Incepti Krakowska oraz ilości sprzedanych mieszkań oraz poniesionych kosztów względem budżetu dla projektu "Incepti Gaj". Informacje te Emitent jest obowiązany udostępnić w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od zakończenia kwartału z zastrzeżeniem maksymalnego okresu opóźnienia udostępnienia ww. sprawozdań finansowych wynoszącego do 14 (czternastu) dni, sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną przekazane na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;
 - m) jeżeli w terminie od Dnia Przydziału do Dnia Wykupu Obligacji iloraz zobowiązań ogółem netto do kapitałów własnych obliczony według powszechnie przyjętych i obowiązujących zasad rachunkowości i zaprezentowanych w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta za dany pełny rok sprawozdawczy przekroczy wartość 3 tj.:

$$\frac{\text{zobowiązania ogółem netto}}{\text{kapitały własne}} > 3$$

gdzie:

- zobowiązania ogółem netto stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w bilansie po stronie pasywów, pomniejszone o środki pieniężne i inne aktywa pieniężne w bilansie po stronie aktywów;
 - kapitały własne stanowią pozycję w bilansie po stronie pasywów.
- n) przekroczenie przez pozycję bilansową Emitenta określoną jako „zobowiązania i rezerwy na zobowiązania” obliczoną według powszechnie przyjętych i obowiązujących zasad rachunkowości a zaprezentowaną w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta za pełny rok obrotowy wartości 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych;
- o) brak zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 na Emitenta w terminie nie później niż 15 (piętnaście) Dni Robocze od Dnia Przydziału;
- p) nie przeniesienie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 (rozumiany jako brak uzyskania prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu w przedmiocie wpisania Emitenta w Dziale II ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 jako użytkownika wieczystego) na Emitenta w terminie nie później niż 7 (siedem) miesięcy od Dnia Przydziału;
- q) nie przekazanie w terminie do 30 września 2022 roku przez Incepti Krakowska Zbywcy pozostałej do uregulowania kwoty tj. 4.220.000,00 (cztery miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) zł, tytułem nabycia Nieruchomości Krakowska, wynikającej z umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2019 roku.

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregokolwiek z wyszczególnionych w pkt a) – q) Przypadków Naruszenia każdy Obligatariusz może wezwać na piśmie Emitenta, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 (czternaście) dni, do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków. W przypadku usunięcia przez Emitenta Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków we wskazanym terminie, przypadek taki nie stanowi Przypadku Naruszenia wobec wszystkich Obligatariuszy. W przypadku, gdy mimo wezwania przez jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie usunie Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków, każdy Obligatariusz nabywa prawo do żądania zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji Serii G wraz z odsetkami do dnia przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie) - w terminie 14 dni od złożenia Emitentowi takiego żądania na piśmie. W przypadku przymusowego Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza dniem ustalenia praw do Odsetek i wykupu będzie dzień złożenia żądania.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14. Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji Serii G na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii G na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii G w wyznaczonym przez Emitenta dniu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w terminie

nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji wcześniejszego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady wcześniejszego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii G, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie).

Dniem ustalenia praw do Odsetek i wykupu będzie przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed dniem Wcześniejszego Wykupu.

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

15. Zmiana warunków emisji

Emitent nie może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy zmienić warunków emisji, w szczególności w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o Obligacjach (zmiana podmiotu pełniącego obowiązek Administratora Zabezpieczeń). Jednocześnie Emitent zobowiązuje się do zmiany lub zawarcia umowy z nowym Administratorem Zabezpieczeń na wniosek Zgromadzenia Obligatariuszy gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę. Warunki Emisji mogą zostać zmienione również w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

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.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy

I. Postanowienia ogólne

1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.
2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w przedmiocie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji.
3. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent za wyjątkiem uchwały w sprawie zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń.

4. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości oraz obligacji umorzonych, zwanej dalej "Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji",
 - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.
3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
 - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
 - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń
4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku ogłoszenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości.
3. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy

o Obrocie. Natomiast Obligacje zapisane w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji, dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostało złożone u Emitenta zaświadczenie wystawione przez Agenta Emisji, potwierdzające, że obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności. Do zaświadczenia stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

4. Świadcstwo depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
5. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia. Lista zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - 2) liczbę Obligacji Serii G posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.

Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.

6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.
7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:
 - 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
 - 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

8. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
9. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:
 - 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
 - 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
10. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

11. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
- 2) liczbę Obligacji Serii G posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,
- 3) w przypadku działania przez pełnomocnika - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę pełnomocnika oraz imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania reprezentujących go osób fizycznych.

Listę obecności podpisuje Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

12. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

13. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii G reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

15. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii G. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii G.

16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii G jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Postanowienia kwalifikowane Warunków Emisji to:
 - 1) wysokość lub sposób ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunki wypłaty oprocentowania,
 - 2) termin, miejsce lub sposób spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń.
 - 3) zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,
 - 4) wysokość, forma lub warunki zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji,

- 5) zasady zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w pkt 3 i 4 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a) łączną liczbę głosów ważnych,
 - b) procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji,
 - c) liczbę głosów "za", "przeciw" i "wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.
5. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania zgromadzenia obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez obligatariuszy. Księga protokołów jest jawna dla obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

17. Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy Obligacji Serii G będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej: www.incepti.pl, co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

18. Prawo właściwe

Obligacje Serii G zostały wyemitowane zgodnie z prawem polskim, w szczególności z ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.

Wszelkie stosunki prawne wynikające z Obligacji Serii G podlegają prawu polskiemu.

19. Właściwość sądu

Wszelkie spory związane z Obligacjami Serii G będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

20. Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji

Wrocław, dnia 15 września 2022 roku.

21. Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta

Robert Janusz
Kałuża

Elektronicznie
podpisany przez
Robert Janusz Kałuża
Data: 2022.09.15
07:15:29 +02'00'

.....
Robert Kałuża – Prezes Zarządu

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji - Wyciąg z operatu szacunkowego dla Nieruchomości.



Biuro:
ul. Oleśnicka 15B
50-320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

prawo użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego

Oznaczenie geodezyjne:

obręb: Gaj

AM – 3, działka nr 23/5, 23/14, 23/15 oraz

część działek nr 23/17 i 23/18

powierzchnia działki: 2 760 m²

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej

6 684 000 zł netto

słownie: sześć milionów sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące złotych netto

Operat sporządził :

Wojciech Rogowski



Wrocław, 12 września 2022 roku

"ESTYMATOR"
WYCENY MAJĄTKOWE
Wojciech Rogowski
os. Ramiszów 60, 51-217 Wrocław
Regon: 932770535, NIP: 8951608981
Biuro: ul. Oleśnicka 15 B, 50-320 Wrocław
tel./fax 71-320 09 11

Wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działek o numerze 23/5, 23/14, 23/15 wraz z udziałami w działkach nr 23/17 i 23/18 AM – 3 obręb Gaj

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości oraz osoby którym przysługuje prawo do nieruchomości:	<p>W niniejszym operacie szacunkowym wyceną objęto:</p> <p>1) Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działek o numerze ewidencyjnym 23/5 i 23/15 AM-3, obręb Gaj, gmina Miasto Wrocław o łącznej powierzchni 1 189 m² oraz budynki stanowiące od gruntu przedmiot odrębnej własności. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WR1K/00198237/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa, w udziale 1/1. Użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków: Incepti Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj Spółka Komandytowa, Wrocław, REGON 368184940, KRS 0000693369, w udziale 1/1.</p> <p>2) Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 23/14 AM-3, obręb Gaj, gmina Miasto Wrocław o powierzchni 637 m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WR1K/00197873/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa, w udziale 1/1. Użytkownik wieczysty gruntu oraz właściciel budynków: Incepti Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, REGON 021421202, KRS 0000589302, w udziale 1/1.</p> <p>3) Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w granicach działek o numerze ewidencyjnym 23/17 i 23/18 AM-3, obręb Gaj, gmina Miasto Wrocław o łącznej powierzchni 1 497 m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WR1K/00197871/3. prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa, w udziale 1/1. Użytkownicy wieczysty gruntu, m.in.: - Incepti Spółką z Ograniczoną Odpowiedzialnością Gaj Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, REGON 368184940, KRS 0000693369, w udziale 16140 /118580. - Incepti Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, REGON 021421202, KRS 0000589302, w udziale 57815/118580.</p> <p>Zdecydowano się wycenić te dwie nieruchomości wieczystoksięgowe w jednym operacie szacunkowym, gdyż tworzą one jedną całość funkcjonalną i ich łączna zabudowa pozwoli uzyskać większą PUM niż zabudowa odrębnie, a przez to ich łączna wycena (i sprzedaż) wygeneruje wyższą wartość rynkową.</p>
Opis nieruchomości:	<p>Wyceniana nieruchomość gruntowa w granicach działek o numerze 23/5, 23/14, 23/15 oraz częściowo 23/17 i 23/18 AM – 3 obręb Gaj ma powierzchnię zredukowaną 2 760 m². (1189 m² + 16140 /118580 x 1497 m² + 637 m² + 57815/118580 x 1497 m²). Nieruchomość położona jest administracyjnie przy ulicy Żegiestowskiej. Przedmiotową lokalizację ogólną należy uznać za bardzo dobrą. Wyceniana nieruchomość położona w odległości około 3,5 km od ścisłego centrum miasta Wrocławia. Położona jest na terenie dzielnicy Krzyki w południowej części Wrocławia. Konfiguracja terenu jest korzystna – płaska, dogodna do zabudowy. Działki w kształcie foremnym, nie utrudniające jej swobodnego zagospodarowania. Działki położone są w dwóch kompleksach. Wyceniana działka posiada dostęp do następujących sieci technicznych: sieć energii elektrycznej, sieć wodna z ujęcia miejskiego, sieć gazowa, sieć kanalizacyjna z odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, sieć ciepłownicza miejska (w odległości około 100 metrów). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyceniana działka leży na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako 5MWU – zabudowa</p>

Wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działek o numerze 23/5, 23/14, 23/15 wraz z udziałami w działkach nr 23/17 i 23/18 AM – 3 obręb Gaj

	<p>mieszkaniowa wielorodzinna (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami).</p> <p>Obszar na jakim znajduje się planowana inwestycja stanowi część osiedla Gaj, przeznaczoną w latach poprzednich na produkcję przemysłową nie uciążliwą, warsztaty samochodowe, usługi innego rodzaju związane z samochodami, obsługę samochodów. Taki stan rzeczy wynikał z bliskości Komendy Wojewódzkiej Straży Pożarnej przy ul. Borowskiej oraz Centrali telekomunikacyjnej przy ul. Armii Krajowej. Obecnie teren jest zabudowany budynkami usługowo – magazynowymi, porośnięty drzewami oraz krzewami. Przez teren opracowania przebiega liczne uzbrojenie sieci i instalacji elektroenergetycznych oraz sanitarnych oraz teletechnicznych.</p> <p>Na działce 23/5 istnieje budynek jedno/dwukondygnacyjny wykonany w technologii tradycyjnej, przeznaczony do rozbiórki. Na działce 23/15 istnieje budynek parterowy, przeznaczony do rozbiórki. Pozostałe działki pozostają niezabudowane. Teren nieruchomości ma dostęp bezpośredni do drogi publicznej – ul. Żegiestowskiej poprzez istniejący zjazd od strony północnej.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu z dnia wizji lokalnej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności.
Wartość nieruchomości:	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej¹ (prawo użytkowania wieczystego gruntu) przy ul. Żegiestowskiej w granicach działek o numerze 23/5, 23/14, 23/15 oraz w udziałach w działkach nr 23/17 i 23/18 AM-3 obręb Gaj i powierzchni zredukowanej 2 760 m² wynosi:</p> <p style="text-align: center;">6 684 000 zł netto</p> <p style="text-align: center;">słownie: sześć milionów sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące złotych netto</p>
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Data określenia wartości:	12 września 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	12 września 2022 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

¹ Istniejące budynki w części zostaną wyburzone i nie przedstawiają one istotnej wartości z punktu widzenia planowanego do realizacji projektu deweloperskiego,

7.5. UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ

UMOWA

o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

zawarta dnia 14 września 2022 r. w Warszawie

pomiędzy:

Incepti Development S.A. we Wrocławiu, adres ul. Żegiestowska 5 50-542 Wrocław, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 589302, o kapitale zakładowym wynoszącym 12.837.210,00 zł wpłaconym w całości, NIP: 8992708981, REGON: 021421202

reprezentowaną przez:

Roberta Kałużę – Prezesa Zarządu, e-mail: kaluza@incepti.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS, określaną dalej jako **Emitent**,

a

PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310,

reprezentowaną przez:

Piotra Skrzyneckiego – Prezesa Zarządu, e-mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS, określanym dalej jako **Administrator Zabezpieczeń**,

zwanymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 5.063 (pięciu tysięcy sześćdziesięciu trzech) Obligacji Serii G na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda;
- Emitent przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii G m. in. poprzez: (1) ustanowienie hipoteki, (2) udzielenie poręczenia, (3) wystawienie weksla;
- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii G ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

Artykuł 1. Definicje.

1. Użytych w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:
 - a. **Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki** - PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach [tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 454 z późn. zm.], art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.], oraz Umowy Administratora Zabezpieczeń, jako zastępcy pośredni Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. W zakresie określonym treścią art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie działa jako **Administrator Hipoteki**;
 - b. **Akt Poddania się Egzekucji Emitenta** - oświadczenia Emitenta: (1) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności wekslowych, złożony z tytułu wystawienia weksla i zawarcia Umowy Wekslowej, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G, (2) co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, złożony z tytułu ustanowienia Hipoteki, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G oraz z ograniczeniem do Nieruchomości;
 - c. **Akt Poddania się Egzekucji Konrada Pawlaka** - oświadczenie Konrada Pawlaka o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, złożony z tytułu zawarcia umowy poręczenia, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G;
 - d. **Akt Poddania się Egzekucji Incepti Gaj** - oświadczenie Incepti Gaj o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, złożony z tytułu ustanowienia Hipoteki, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G oraz z ograniczeniem do Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2;
 - e. **Emitent** - Incepti Development S.A. we Wrocławiu, adres ul. Żegiestowska 5 50-542 Wrocław, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 589302, o kapitale zakładowym wynoszącym 12.837.210,00 zł wpłaconym w całości, NIP: 8992708981, REGON: 021421202;
 - f. **Hipoteka** - oznacza hipotekę łączną w rozumieniu art. 31 ustawy o obligacjach i art. 65 i 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.] ustanowioną na Nieruchomościach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G, na 1 (pierwszym) lub równoważnym miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem art. 13 ust. 2 Umowy Administratora Zabezpieczeń;
 - g. **Incepti Gaj** - Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa, adres: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 693369, wkład wniesiony 12.744.136,00 zł,

- REGON: 368184940, NIP: 8943113035;
- h. **Konrad Pawlak** - Konrad Pawlak, zam. ul. Gen. Władysława Andersa 13/6
44-300 Jastrzębie Zdrój, D.O. , PESEL:
r., adres korespondencyjny - każdorazowy adres
rejestrowy Emitenta;
- i. **Nieruchomość 1** - oznacza prawo użytkowania wieczystego działek
ewidencyjnych nr 23/15, 23/5, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1189 ha,
położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia -
Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę
wieczystą nr WR1K/00198237/4;
- j. **Nieruchomość 2** - oznacza udział nr 18 o wartości 16140/118580 w prawie
użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18, obręb 0013,
Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd
Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg
Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3;
- k. **Nieruchomość 3** - oznacza prawo użytkowania wieczystego działki
ewidencyjnej nr 23/14, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,0637 ha, położonej
we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we
Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
WR1K/00197873/7;
- l. **Nieruchomość 4** - oznacza udziały nr 13, 15 o łącznej wartości 57815/118580
w prawie użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18,
obrab 0013, Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla
których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu IV Wydział
Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3;
- m. **Nieruchomości** - oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2,
Nieruchomość 3, Nieruchomość 4;
- n. **Obligacje Serii G** - emitowane w serii papiery wartościowe, w których
Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela obligacji i zobowiązuje się
wobec niego do spełnienia określonych świadczeń, przy czym emisja
odbywać się będzie na podstawie uchwały zarządu Emitenta w sprawie
przyjęcia Warunków Emisji Obligacji, zaś obligacje posiadać będą
następujące cechy:
- brak formy dokumentu,
 - ilość do 5.063 (pięciu tysięcy sześćdziesięciu trzech) sztuk,
 - wartość nominalna każdej obligacji: 1.000,00 (tysiąc) zł,
 - oprocentowanie obligacji o stałej stopie procentowej wynoszącej 10
% (dziesięć procent) rocznie, płatne kwartalnie,
 - termin wykupu po cenie nominalnej w dniu wykupu przypadającym
dnia 27 września 2023 r.;
- o. **Obligatariusz** - osoba będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii
G;
- p. **Poręczenie** - poręczenie cywilne Konrada Pawlaka wobec Administratora
Zabezpieczeń, za zobowiązanie do zapłaty wymagalnych Wierzytelności
Zabezpieczonych, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto
pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji
Serii G, na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Administratorem
Zabezpieczeń a Konradem Pawlakiem;
- q. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii G** - projekt z dnia 13 września
2022 r. Warunków Emisji Obligacji Serii G, aktualny na dzień zawarcia
Umowy Administratora Zabezpieczeń;
- r. **Umowa Administratora Zabezpieczeń** - ta umowa wraz z wszystkimi
aneksami i załącznikami;
- s. **Umowa Wekslowa** - umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń
będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu
Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 %
(sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych

- Obligacji Serii G;
- t. **Umowa Poręczenia** - umowa zawarta między Administratorem Zabezpieczeń a Konradem Pawlakiem, na mocy której Konrad Pawlak udziela Poręczenia;
 - u. **Warunki Emisji Obligacji Serii G** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii G, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii G;
 - v. **Weksel** - weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu i na rzecz Emitenta;
 - w. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii G wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii G, w szczególności:
 - i. roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji,
 - ii. roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego,
 - iii. roszczenie o zapłatę ekwiwalentu odsetkowego,
 - iv. roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji,
 - v. roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności,
 - vi. koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
 - x. **Zabezpieczenia** - oznacza łącznie weksel Emitenta wraz z umową wekslową, akt poddania się egzekucji Emitenta o poddaniu się egzekucji, poręczenie Konrada Pawlaka, akt poddania się egzekucji Konrada Pawlaka, Hipotekę, akt poddania się egzekucji Incepti Gaj.
2. Wskazane w ust. 1 określenia używane są również odpowiednio w liczbie pojedynczej i liczbie mnogiej. W przypadku, gdy Umowa odwołuje się do danego określenia w liczbie mnogiej, rozumieć przez to należy również odwołanie do liczby pojedynczej.
 3. Terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w Umowie, oznaczają terminy zdefiniowane w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii G,
 4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii G odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii G, po ich przyjęciu.
 5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii G zawierają dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie Administratora Zabezpieczeń, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii G. W razie sprzeczności umowy z Warunkami Emisji Obligacji Serii G, w szczególności co do terminów ustanowienia Zabezpieczeń lub kwot poszczególnych Zabezpieczeń, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii G.
 6. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii G przewidywały inne niż przewidziane Umową Zabezpieczenia - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę.

Artykuł 2. Oświadczenia i zobowiązania Emitenta.

1. Emitent oświadcza, że:
 - a. do dokonania emisji Obligacji Serii G oraz zawarcia i wykonania przedmiotowej Umowy są potrzebne odpowiednio uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta oraz uchwała Rady Nadzorczej Emitenta; Rada Nadzorcza Emitenta podjęła dnia 5 września 2022 r. uchwałę nr 1 wyrażającą zgodę na podpisanie przez Zarząd Emitenta weksli zabezpieczających Umowę, zaś Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło dnia 5 września 2022 r. uchwałę nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G,

- b. umowa spółki Emitenta ani też inne wiążące go normy nie zabraniają ani nie ograniczają Emitenta w możliwości zawarcia Umowy Wekslowej i wydania Administratorowi Zabezpieczeń Weksla oraz zaspokojenia roszczeń Administratora Zabezpieczeń z weksli, ponad wskazane w lit. a ograniczenia,
 - c. co do Emitenta, Incepti Gaj nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłoby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności ustanowionych Zabezpieczeń,
 - d. nie posiada zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
 - e. Emitent przekaze Administratorowi Zabezpieczeń egzemplarz uchwały wspólników Incepti Gaj w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie Hipoteki i poddania się Incepti Gaj egzekucji z Nieruchomości, w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy Administratora Zabezpieczeń,
 - f. Incepti Gaj nie posiada zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej
2. Emitent zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie szkody oraz zwolnić go z każdej odpowiedzialności związanej z tym, że Administrator Zabezpieczeń działał w przeświadczeniu o prawdziwości zapewnień składanych przez Emitenta.
3. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, w terminach przewidzianych w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii G oraz Umowie Administratora Zabezpieczeń, na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

Artykuł 3. Przedmiot Umowy. Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń i Administratora Hipoteki.

1. Umowa określa zasady ustanawiania, utrzymywania, realizowania i wygaszania Zabezpieczeń.
2. Na podstawie art. 29, art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach, Emitent ustanawia PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie:
 - a. w zakresie Hipoteki - Administratorem Hipoteki,
 - b. w zakresie pozostałych Zabezpieczeń - Administratorem Zabezpieczeń,zaś Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przyjmuje ustanowienie go Administratorem Hipoteki oraz Administratorem Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie i Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii G, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Artykuł 4. Organizacja Współpracy.

1. Strony komunikowały się będą z adresów e-mail wskazanych w petitum Umowy.
2. Strony ustalają, że dokumenty i informacje otrzymane z adresów e-mail wskazanych w ust. 3 uważane będą za oświadczenie woli bądź wiedzy Administratora Zabezpieczeń i odpowiednio Emitenta i będą wiążące dla Stron (dokumentowa forma oświadczeń woli i wiedzy). Zasada ta nie odnosi się do oświadczeń, dla których Umowa lub przepisy prawa wymagają formy pisemnej lub formy szczególnej.
3. Dodatkowo, celem bieżącej komunikacji oraz przysyłania dokumentów rozliczeniowych Strony wyznaczają następujące osoby:
 - a. Administrator Zabezpieczeń: Oliwia Pawłowska: biuro@pskrp.pl (czynności administracyjne),

- b. Emitent: ksiegowosc@incepti.pl.
4. Strony wyrażają wzajemnie zgodę na przysyłanie informacji, w tym dokumentów i skanów dokumentów, na wskazane w ust. 1 i 3 adresy e-mail. Strony we własnym zakresie podejmują działania zmierzające do zachowania poufności korespondencji elektronicznej.

Artykuł 5. Obowiązki Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się, aż do chwili zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, do:
 - a. podejmowania wszelkich przewidzianych prawem działań, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - b. sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem Zabezpieczeń,
 - c. zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania Nieruchomości.
2. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania szczegółowych informacji oraz dokumentów dotyczących Umowy Administratora Zabezpieczeń oraz do niezwłocznego, nie późniejszego niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mających znaczenie dla prawidłowego wykonywania Umowy Administratora Zabezpieczeń.
3. Obowiązek informacyjny, o którym mowa w ust. 2 obejmuje w szczególności:
 - a. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, stosownie do postanowień punktu 14 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii G,
 - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach naruszenia,
 - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii G,
 - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii G w stan wymagalności, oraz o stanowisku Emitenta w przedmiocie tych żądań i oświadczeń,
 - e. informowanie, na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, o stanie i składzie majątku Emitenta i Konrada Pawlaka.
4. Emitent ponosi wydatki związane z ustanowieniem Zabezpieczeń, ich utrzymaniem, egzekucją i wygaszeniem, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
5. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych po sporządzeniu aktów notarialnych, o których mowa w art. 10, 12 - 15 Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń 1 (jeden) wypis każdego aktu.

Artykuł 6. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń. Zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych. Zwolnienie Zabezpieczeń.

1. Administrator Zabezpieczeń wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii G uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu Zabezpieczeń.
2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do doradztwa w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do ustanowienia Zabezpieczeń, w tym do współpracy z Emitentem i wybranym przez Emitenta notariuszem celem ustalenia szczegółowej

- treści aktów notarialnych, o których mowa w art. 10, 12 - 15.
3. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do bieżącej kontroli Zabezpieczeń, w oparciu o informacje uzyskiwane od Emitenta.
 4. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje Zabezpieczenia.
 5. W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:
 - a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
 - b. odsetki za opóźnienie w zapłacie Wierzytelności Zabezpieczonych,
 - c. świadczenie dodatkowe,
 - d. ekwiwalent odsetkowy,
 - e. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji Serii G,
 - f. wierzytelności z tytułu wykupu (przedterminowego wykupu) Obligacji Serii G,
- z tym zastrzeżeniem, że należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii; w przypadku gdy suma przeznaczona 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,
- oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku prowadzenia egzekucji poprzez sprzedaż Nieruchomości zaspokojeniu lub zabezpieczeniu (w wypadku braku wymagalności) podlegają wszystkie zabezpieczone Hipoteką Wierzytelności Zabezpieczone, stosunkowo do każdej z nich; zabezpieczenie będzie polegać na tym, że Administrator Zabezpieczeń zatrzyma przypadające na daną wierzytelność uzyskane kwoty (jako ekwiwalent hipoteki lub zastawu) do dnia jej wymagalności, po którym wyda uprawnionym te środki, stosownie do treści ust. 6,
- oraz z zastrzeżeniem równorzędności Hipoteki, o których mowa w art. 3 ust 3 Umowy Administratora Zabezpieczeń oraz w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii G.
6. Uzyskane kwoty, z zastrzeżeniem ust. 5 lit. a, Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatności, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii G. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.
 7. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia wydatków i kosztów, w tym w szczególności opłat sądowych, egzekucyjnych, wynagrodzeń biegłych i innych wydatków niezbędnych do wykonania Umowy, ani też organizowania finansowania tych wydatków i kosztów.
 8. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się przy wykonywaniu Umowy do starannego działania, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.
 9. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że wszelkie otrzymane dane w związku z Umową są poufne i nie będą udostępniane podmiotom trzecim, za wyjątkiem danych, których ujawnienie jest niezbędne w celu realizacji Umowy.
 10. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wymienione w art. 80 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach.
 11. Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za istnienie, stan i wartość majątku Emitenta, Konrada Pawlaka i przedmiotów zabezpieczenia.
 12. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy.
 13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody

spowodowane niewykonaniem Umowy w przypadkach, w których do wykonania Umowy niezbędna jest czynność faktyczna lub prawna Emitenta lub podmiotu trzeciego, który czynności takiej nie dokonał.

14. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za czas trwania procesów sądowych, egzekucyjnych i administracyjnych.

Artykuł 7. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.

1. Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń następujące wynagrodzenie:

2. Wynagrodzenie jest płatne z zachowaniem następujących zasad:

Obligatariuszy Obligacji Serii G zwołanego lub przeprowadzonego przez Administratora Zabezpieczeń.

3. Rozliczenia między Stronami następują wyłącznie przelewem bądź przekazem pocztowym na wskazany przez drugą Stronę rachunek bankowy, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku zaspokojenia należności Administratora Zabezpieczeń z kwot uzyskanych z egzekucji płatność następować będzie przez potrącenie z przekazywaną Emitentowi odzyskaną kwotą.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 lit. b. - d. nie będzie należne w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji Serii G.
5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii G, Emitent zwróci te wydatki w terminie 7 dni od ich poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń.

Artykuł 8. Pozostałe postanowienia.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia zapłaty całej kwoty Wierzytelności Zabezpieczonych.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy za pisemnym jednomiesięcznym wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem punktu 15 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii G, przy czym każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę jedynie z ważnych powodów, które każda ze Stron powinna podać w wypowiedzeniu. Strony uznają, że:
 - a. brak zapłaty chociażby części należnego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na zapłatę wyznaczonego w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym Emitentowi, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Administratora Zabezpieczeń,
 - b. niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń jakiegokolwiek obowiązku wynikającego z niniejszej Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Administratora Zabezpieczeń do wykonania tego obowiązku i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na ich wykonanie wyznaczonego w tym wezwaniu obowiązku, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Emitenta.
3. W przypadku niedojścia emisji Obligacji Serii G do skutku, Umowa wygasa bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń przez którąkolwiek ze Stron, z tym zastrzeżeniem, że Emitent zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 7 ust. 1 lit. a.
4. Zmiany Umowy, a także czynności zmierzające do jej wypowiedzenia lub rozwiązania powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
6. Umowa podlega prawu polskiemu.

Artykuł 9. Weksel Emitenta i Umowa Wekslowa.

1. Emitent celem zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń Umowy Wekslowej (porozumienia wekslowego), na mocy której upoważni Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla i wyda mu 1 (jedną) sztukę Weksla in blanco z własnego wystawienia, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii G.
2. Umowa Wekslowa oraz Weksel zawierać będą postanowienia:
 - a. data wystawienia Weksla będzie datą zawarcia Umowy Wekslowej,

- b. jako remitent zostanie wskazany Administrator Zabezpieczeń,
 - c. dodatkowa klauzula na wekslu: bez protestu,
 - d. termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel będzie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - e. Weksel zawierać będzie klauzulę „nie na zlecenie” lub równoznaczną, skutkiem której niemożliwe będzie przenoszenie weksla przez indos,
 - f. jako datę płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać datę wg własnego wyboru, nie późniejszą jednak niż data przedawnienia zobowiązań z Obligacji Serii G Emitenta,
 - g. jako miejsce płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać dowolne miejsce znajdujące się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
 - h. jako sumę wekslową Administrator Zabezpieczeń wpisać może sumę równą półtorakrotności wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, przy czym łączna kwota, na którą zostaną wypełnione i wystawione weksle nie może przekraczać 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej objętych Obligacji Serii G Emitenta,
 - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii G Emitenta.
3. Dodatkowo Umowa Wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawiania w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych Weksli, przy czym ich treść musi zachować warunki określone w ust. 2 lit. a – h, z tym zastrzeżeniem że Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wskazania Administratora Zabezpieczeń jako remitenta stosownie do treści art. 108 KC; po łącznym spełnieniu następujących przesłanek:
- a. ze względu na brak uregulowania wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zrealizowania praw wynikających z Zabezpieczeń,
 - b. Administrator Zabezpieczeń nie będzie dysponował Wekslem.
4. Obowiązek zwrotu przewidziany w ust. 1 pkt i. dotyczy również dalszych Weksli wystawionych zgodnie z warunkami ust. 2 i nie wykorzystanych przez Administratora Zabezpieczeń.
5. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o każdym wypełnionym i wystawionym wekslu, wskazując w wiadomości sumy, na które zostały wypełnione lub wystawione poszczególne weksle oraz łączną sumę wypełnionych i wystawionych weksli.

Artykuł 10. Akt Poddania się Egzekucji Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Wekslowej,łoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii G, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika wekslowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 §1 pkt 5) KPC z całego majątku Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wierzytelności wynikających z uzupełnionego lub wystawionego Weksla, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 896 z późn. zm.] na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
 - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,

- c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.
3. Administrator Zabezpieczeń ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych (wierzytelności wekslowych) w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 lit a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.

Artykuł 11. Poręczenie Konrada Pawlaka.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Konrad Pawlak zawrze z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Poręczenia, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii G, na mocy której Poręczyciel zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, na wypadek, gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał, przy czym każde Poręczenie zostanie udzielone do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G, na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
2. W przypadku gdy ostatecznie przyjęte Warunki Emisji Obligacji Serii G Emitenta przewidywać będą dalej idące obowiązki Poręczyciela rozstrzygająca będzie treść Warunków Emisji Obligacji Serii G.
3. Poręczenie wygasa z chwilą zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.

Artykuł 12. Akt Poddania się Egzekucji Konrada Pawlaka.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Konrad Pawlak, po zawarciu Umowy Poręczenia, złoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii G, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako poręczyciela, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 §1 pkt 5) KPC z całego majątku Konrada Pawlaka, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G.
2. Oświadczenie to zawierać będą postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie: nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 7 ust. 1 lit c przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy prawo pocztowe na adres Konrada Pawlaka wskazany w umowie poręczenia,
 - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.
3. Administrator Zabezpieczeń ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Poręczyciela,

niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a. Postanowienie to ma na celu ograniczenie wielokrotnego występowania do sądu o nadanie klauzuli wykonalności i prowadzenia wielokrotnych egzekucji w przypadkach w których wymagalność Wierzytelności Zabezpieczonych nie powstaje jednocześnie.

Artykuł 13. Hipoteka.

1. Emitent zobowiązuje się do (1) złożenia, (2) oraz do tego, że Incepti Gaj złoży, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii G, wspólne oświadczenie w formie aktu notarialnego, o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych. Suma hipoteki wynosić będzie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G. W tym samym terminie zostanie złożony wniosek wieczystoksięgowy o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. Strony postępowania wieczystoksięgowego nie będą uprawnione do cofnięcia wniosku o wpis Hipoteki.
2. Emitent zobowiązuje się do tego, że Hipoteka zostanie wpisana na 1 (pierwszym) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem hipoteki wpisanej na Nieruchomości 3 na rzecz Tadeusza Stanisława Sikory do kwoty 750.000,00 (siedemset pięćdziesiąt tysięcy 00/100) zł na zabezpieczenie wierzytelności z porozumienia z 19 października 2021 r. objętego aktem notarialnym z 19 października 2021 r. rep. A 10705/2021, na pierwszym miejscu hipotecznym. Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki nie będzie zawierało wskazania miejsca hipotecznego.
3. Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, jednocześnie z ustanowieniem Hipoteki, na rzecz Administratora Hipoteki, prawa do rozporządzenia opróżnionym miejscu hipotecznym po hipotece, o której mowa w ust. 2.
4. Emitent zobowiązuje się do tego, że Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki, z zastrzeżeniem ust. 2.
5. Emitent zobowiązuje się do tego, że Incepti Gaj nie obciąży Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Hipoteką, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Hipoteki, z zastrzeżeniem ust. 2.
6. Wniosek o wpis Hipoteki zawierał będzie informacje wymagane treścią art. 31 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
7. Administrator dysponował będzie uprawnieniami do (i) realizacji Hipoteki w przypadku braku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, (ii) realizacji innych uprawnień wynikających z treści hipoteki i przepisów prawa.
8. Zaspokojenie z Hipoteki odbywać się będzie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
9. Stosownie do treści art 31 ust. 6 Ustawy o Obligacjach tytułem do wykreślenia Hipoteki będzie oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu Obligacji Serii G.

Artykuł 14. Akt Poddania się Egzekucji Incepti Gaj z Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Incepti Gaj, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, złoży w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii G, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności

- Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie: nadanie przez Administratora Hipoteki zawiadomienia o postawieniu w stan wymagalności Wierzytelności Zabezpieczonych i braku ich zapłaty przez Emitenta, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres Incepti Gaj ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
 - b. określające termin, do którego Administrator Hipoteki może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - c. uprawniające Administratora Hipoteki do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń.
 3. Administrator Hipoteki ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a.

Artykuł 15. Akty Poddania się Egzekucji Emitenta z Nieruchomości.

1. Emitent zobowiązuje się do złożenia, po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii G, oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G.
2. Oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie: nadanie przez Administratora Hipoteki zawiadomienia o postawieniu w stan wymagalności Wierzytelności Zabezpieczonych i braku ich zapłaty przez Emitenta, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
 - b. określające termin, do którego Administrator Hipoteki może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2027 r.,
 - c. uprawniające Administratora Hipoteki do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
 - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń.
3. Administrator Hipoteki ma prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi poddania się egzekucji, do wysokości odpowiedzialności Emitenta, niezależnie od wysokości wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych w dacie zdarzenia wskazanego w ust. 2 a.
4. Stosownie do postanowień p. 13 lit. p) i q) Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii G, Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 co do obowiązku zapłaty jako dłużnika Wierzytelności Zabezpieczonych, na rzecz Administratora Hipoteki, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 i nie później niż do dnia 30

czerwca 2023 r. Akt ten będzie obejmował oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 celem ułatwienia realizacji egzekucji z Nieruchomości.

5. Do aktu o którym mowa w ust. 4 stosuje się odpowiednio warunki określone w ust. 1 i ust. 2.

Za Emitenta:
Robert Kałuża – Prezes Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń:
Piotr Skrzynecki – Prezes Zarządu

Robert
Janusz
Kałuża

Elektronicznie
podpisany przez
Robert Janusz Kałuża
Data: 2022.09.14
11:07:40 +02'00'

Piotr Skrzynecki

Dokument
podpisany przez
Piotr Skrzynecki
Data: 2022.09.14
10:56:12 CEST

7.6. FORMULARZ ZAPISU

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII G INCEPTI DEVELOPMENT S.A.

zwany dalej „Formularzem”

Niniejszy dokument stanowi Zapis na Obligacje Serii G spółki **Incepti Development S.A.** z siedzibą we Wrocławiu (dalej; „Spółka”, „Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii G emitowane są na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G oraz Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii G. Obligacje Serii G przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum Informacyjnym Obligacji Serii G oraz niniejszym Formularzu Zapisu, w związku z ofertą prowadzoną przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126.

DANE INWESTORA			
RODZAJ INWESTORA	<input type="checkbox"/> Osoba fizyczna <input type="checkbox"/> Osoba prawna		
IMIĘ I NAZWISKO (osoba fizyczna) NAZWA wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej			
ADRES ZAMIESZKANIA / SIEDZIBY			
ADRES KORESPONDENCYJNY			
STATUS DEWIZOWY	<input type="checkbox"/> rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent		
OSOBA FIZYCZNA			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI oraz DATA WAŻNOŚCI	
OSOBA PRAWNA			
NIP		REGON	
KRS			
DANE TELE KONTAKTOWE			
ADRES E-MAIL			
NR TELEFONU			

DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA OSOBY LUB PEŁNOMOCNIKA/ REPREZENTANTA PODMIOTU ZAPISUJĄCEGO SIĘ			
IMIĘ I NAZWISKO			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI	
ADRES ZAMIESZKANIA/ SIEDZIBA			

DANE ZAPISU			
LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM		CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI	1 000,00 PLN
LICZBA OBLIGACJI SŁOWNIE			
KWOTA WPŁATY NA OBLIGACJE (iloczyn liczby Obligacji i jednostkowej ceny emisyjnej wynoszącej 1 000,00 PLN)			
SŁOWNIE KWOTA WPŁATY			

FORMA OPŁACENIA ZAPISU	
Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 PLN. Wpłata na Obligacje należy dokonywać w walucie PLN. Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości.	
ODBIORCA PRZELEWU	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
NR RACHUNKU BANKOWEGO	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 (PKO Bank Polski S.A.)
KWOTA WPŁATY	iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji
TYTUŁ WPŁATY	Zapis na obligacje Serii G Incepti Development S.A.- [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO INWESTORA DO WYPŁATY ODSETEK, KWOTY WYKUPU LUB ZWROTU NADPŁACONYCH ŚRODKÓW	
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO	

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA	
<input type="checkbox"/>	proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr: prowadzonym w biurze / domu maklerskim:
<input type="checkbox"/>	brak wskazania rachunku papierów wartościowych (rachunek Sponsora emisji)

Uwaga:

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 ZAPISUJĄCEJ SIĘ NA OBLIGACJE
Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Memorandum Informacyjnego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Incepti Development S.A. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane.
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu.
Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji.
Oświadczam, że wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym.
Oświadczam, że nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składam zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933).

Oświadczam, że zobowiązuje się do przekazania informacji o wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego, adresu doręczeń oraz niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej do właściwego podmiotu: domu maklerskiego, w którym złożyłem/am zapis na Obligacje albo podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji.

Oświadczam, że jestem świadomy ryzyka inwestycyjnego wiążącego się z inwestycją w instrumenty rynku kapitałowego, takie jak Obligacje, rozumiem i akceptuję fakt, że Obligacje stanowią zobowiązania Emitenta, nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Rozumiem też, iż: w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego przeze mnie kapitału może zostać utracona, wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Klauzula informacyjna: Zgodnie z art. 13 ust. 1–2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO – informujemy, że Incepti Development S.A. jest Administratorem Państwa danych osobowych. Administrator Danych Osobowych przetwarza Państwa dane osobowe, w zakresie niezbędnym do zawarcia i wykonania umowy, związanej z przeprowadzaną ofertą publiczną Obligacji Serii G (na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO) oraz w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze danych wynikającego z obowiązujących Administratora danych przepisów prawa, w tym w szczególności związanego z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji Serii G (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO). Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przysługują Państwu następujące prawa: 1) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; 2) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; 3) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; 4) prawo do przenoszenia danych; 5) Prawo do wycofania udzielonej zgody w dowolnym momencie. Wycofanie to nie wpływa jednak na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem; 6) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych). Potwierdzam, że zostałem poinformowany, że moje dane osobowe mogą zostać przekazane i przetwarzane przez PCDM, Administratora Zabezpieczeń, Agenta Emisji, Agenta Płatniczego, Sponsora Emisji i inne podmioty i instytucje w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej Obligacji i ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz na rachunkach papierów wartościowych, w szczególności przez firmy inwestycyjne, na których rachunkach zostaną zapisane Obligacje Serii G oraz upoważniam te podmioty i instytucje do otrzymania i przetwarzania tych informacji. Administrator będzie przetwarzał dane osobowe przez okres niezbędny do realizacji celu, w jakim zostały zebrane, a po tym czasie przez okres wymagany przez przepisy prawa lub dla realizacji ewentualnych roszczeń, jakie może podnosić administrator i jakie mogą być podnoszone wobec administratora.

data i podpis osoby zapisującej się na Obligacje lub jej pełnomocnika	data i podpis Pracownika/Agenta Prosper Capital Dom Maklerski

7.7. WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE

Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:

Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

kontakt dla Inwestorów: e-mail: obligacje@pcdm.pl tel. (+48) 22 201 11 41

Punkty Obsługi Klientów przyjmujące zapisy na Obligacje

Lp.	Nazwa	Adres
1.	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
2.	Łukasz Żurad „CoolInvest” Doradztwo Finansowe	ul. Kurkowa 8, 50-210 Wrocław
3.	Prosper Capital Advisors Sp. z o.o. - oddział wrocławski	ul. Walońska 7 lok.66, 50-413 Wrocław
4.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k.	al. Jana Pawła II 11, 00-823 Warszawa
5.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Szczecin	ul. Tkacka 69, 70-556 Szczecin
6.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Lubin	ul. Rynek 11, 59-300 Lubin
7.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Kraków	ul. Dobrego Pasterza 13, 31-416 Kraków
8.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Olsztyn	ul. Kościuszki 43, 10-503 Olsztyn
9.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Poznań	ul. Dąbrowskiego 49 lok.13, 60-842 Poznań
10.	Prosper Capital Investments Sp. z o.o. sp. k. - biuro terenowe Sopot	ul. Lipowa 12, 81-750 Sopot
11.	Oak Capital sp. z o. o.	ul. Migdałowa 4 lok.26/4, 02-796 Warszawa

7.8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki,	PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl działający jako Administrator Zabezpieczeń, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii G.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, której akta rejestrowe przechowywane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000065126.
ASO, ASO Catalyst, Catalyst, Rynek ASO Catalyst	Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, organizowany przez GPW zgodnie z Regulaminem ASO.
Cena emisyjna	Cena emisyjna Obligacji Serii G równa 1.000,00 zł.
Depozyt, Depozyt KDPW	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Przekroczenia	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Dzień Roboczy	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
Dzień Wykupu	Dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 27 września 2023 r.
Emitent, Spółka	Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000589302, z kapitałem zakładowym opłaconym w całości w wysokości 12.837.210,00 zł, nr NIP: 8992708981.
EUR, EURO, euro	Euro - Prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej.
Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej lub PCDM	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
Formularz Zapisu	Oznacza oświadczenie Inwestora o dokonaniu zapisu na Obligację.
GPW, Organizator ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP: 526-025-09-72, REGON: 012021984.
Hipoteka	Oznacza hipotekę łączną w rozumieniu art. 31 ustawy o obligacjach i art. 65 i 76 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.] ustanowioną na Nieruchomościach, na rzecz Administratora Hipoteki, na zabezpieczenie Wierzytelności Zabezpieczonych, do sumy hipoteki wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt

	procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii G, na 1 (pierwszym) lub równoważnym miejscu hipotecznym.
Incepti Gaj	Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000693369, wkład wniesiony 12.744.136,00 zł, NIP: 8943113035, REGON: 368184940.
Incepti Krakowska	Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krakowska spółka komandytowa, adres: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000784915, wkład wniesiony 3.001.000,00 zł, REGON: 383288234, NIP: 8943141296.
Inwestor, Subskrybent	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.
KC, Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000081582, lub jej następcy prawni.
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego.
Kodeks Karny	Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny.
Kodeks Spółek Handlowych, KSH, Ksh, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.
Komunikat Aktualizujący	Informacja powodująca zmianę treści udostępnionego Memorandum Informacyjnego lub Suplementów w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji papierów wartościowych. Komunikat Aktualizujący udostępnia się w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy.
Memorandum, Memorandum Informacyjne	Niniejsze Memorandum Informacyjne sporządzone na potrzeby Oferty Publicznej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne.
Nieruchomości	Oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4.
Nieruchomość 1	Oznacza prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/15, 23/5, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1189 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00198237/4;
Nieruchomość 2	Oznacza udział nr 18 o wartości 16140/118580 w prawie użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3;
Nieruchomość 3	Oznacza prawo użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 23/14, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,0637 ha, położonej we Wrocławiu, dla której

	Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197873/7;
Nieruchomość 4	Oznacza udziały nr 13, 15 o łącznej wartości 57815/118580 w prawie użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 23/17, 23/18, obręb 0013, Gaj, o powierzchni 0,1497 ha, położonych we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00197871/3;
Nieruchomość Krakowska	Oznacza łącznie: - prawo własności działki ewidencyjnej nr 7/2, obręb 0022, Południe, o powierzchni 0,5200 ha, położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00148562/6; - prawo własności działki ewidencyjnej nr 7/5, obręb 0022, Południe, o powierzchni 0,0626 ha, położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00160703/7.
Nieruchomość Krakowska 1	Oznacza prawo własności działki ewidencyjnej nr 7/2, obręb 0022, Południe, o powierzchni 0,5200 ha, położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00148562/6;
Nieruchomość Krakowska 2	Oznacza prawo własności działki ewidencyjnej nr 7/5, obręb 0022, Południe, o powierzchni 0,0626 ha, położonej we Wrocławiu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00160703/7.
Obligacje Serii F	4.937 (cztery tysiące dziewięćset trzydzieści siedem) Obligacji Serii F Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 23 sierpnia 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii F. Termin wykupu Obligacji Serii F – 30 sierpnia 2023 roku.
Obligacje, Obligacje Serii G	Nie więcej niż 5.063 (słownie: pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii G o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.
Obligatariusz	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona z Obligacji.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji, obliczane zgodnie z Warunkami Emisji.
Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta	Oferta publiczna Obligacji przeprowadzana na podstawie niniejszego Memorandum.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki. Okresy odsetkowe dla Obligacji wskazane są w pkt. 4.3.4. niniejszego Memorandum.
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
PDOF, Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
PDOP, Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych,	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania.
Poręczyciel, Poręczyciel Osobisty	Konrad Pawlak – większościowy akcjonariusz Emitenta, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta.
Prawo Dewizowe	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe.
Przypadek Naruszenia	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.).
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2013/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE.
Statut Spółki	Statut Spółki Emitenta.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.
Uchwała NWZ	Uchwała nr 1 z dnia 05 września 2022 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G.
Umowa Wekslowa	Umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
Ustawa o KRS	Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Warunki Emisji	Załącznik do uchwały Zarządu o emisji Obligacji Serii G z dnia 15 września 2022 r.
Weksel	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu Emitenta i na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Wierzytelności Zabezpieczone	<p>Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii G wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii G, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń, b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności, c) roszczenie o zapłatę świadczenia dodatkowego, o którym mowa w pkt 6.2. Warunków Emisji, d) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,

- e) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,
- f) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.

Zapis, Zapis na Obligacje	Zapis złożony przez Inwestora na Obligacje Serii G.
Zarząd	Zarząd Emitenta.
Zbywca	Podmiot będący poprzednim właścicielem Nieruchomości Krakowska przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu, na której Emitent za pośrednictwem spółki celowej – Incepti Krakowska - zamierza zrealizować projekt Incepti Krakowska, na rzecz którego Incepti Krakowska zobowiązana jest do dnia 30 września 2022 roku uiścić pozostałą część ceny w wysokości 4.220.000,00 (cztery miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) zł brutto, tj. zgodnie z postanowieniami zawartej przez strony umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2019 roku. (Repertorium A nr 7013/2019).
Zgromadzenie Obligatariuszy	Reprezentacja ogółu Obligatariuszy funkcjonująca na podstawie przepisów rozdziału 5 Ustawy o obligacjach.
Złoty, zł, PLN	Prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej będący w obiegu publicznym od dnia 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.