

DOKUMENT OFERTOWY



INCEPTI DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

sporządzony w związku z

Ofertą Publiczną do 4.400 sztuk Obligacji na okaziciela Serii D o wartości nominalnej 1.000 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 złotych.

Niniejszy Dokument Ofertowy stanowi zarazem propozycję nabycia obligacji, o której mowa w przepisach ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r.

*Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie
Publicznej*



Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
ul. Waryńskiego 3A
00-645 Warszawa

Warszawa, 30 października 2020 roku

Wstęp

Niniejszy Dokument Ofertowy został przygotowany w związku z Ofertą Publiczną do 4.400 (słownie: cztery tysiące czterysta) sztuk Obligacji na okaziciela Serii D o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda spółki Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 4.400.000,00 zł (słownie: cztery miliony czterysta tysięcy złotych).

Oferowanie Obligacji Serii D odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Dokumencie Ofertowym. Niniejszy Dokument Ofertowy jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach Serii D, ich Ofercie i Emitencie.

Niniejszy Dokument Ofertowy nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dokument został wyłącznie przyjęty i zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

1. EMITENT

Firma pełna:	Incepti Development spółka akcyjna
Firma skrócona:	Incepti Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław
Telefon:	+48 699 954 800
Poczta elektroniczna:	biuro@incepti.pl
Strona internetowa:	www.incepti.pl
Numer KRS:	0000589302
REGON:	021421202
NIP:	8992708981
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

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

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

3. INFORMACJA O TYM, CZY 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.

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

4. LICZBA RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ

Na podstawie niniejszego Dokumentu oferuje się 4.400 (słownie: cztery tysiące czterysta) sztuk Obligacji na okaziciela Serii D o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

5. PODMIOT UDZIELAJĄCY ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCY), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

W ramach Emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

6. CENA EMISYJNA OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI

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

7. PRZEPIS USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE DOKUMENTU

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego 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. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego nie wymaga oferta publiczna, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej, niż 100.000,00 EUR i mniej niż 1.000.000,00 EUR, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 (dwunastu) miesięcy nie będą mniejsze niż 100.000,00 EUR i będą mniejsze niż 1.000.000,00 EUR. W takim przypadku dokument ofertowy nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

W okresie poprzednich 12 miesięcy Emitent nie przeprowadzał ofert publicznych obligacji kierowanych do więcej, niż 149 osób lub nieoznaczonego adresata, z których zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej stanowiłyby nie mniej niż 100.000,00 EUR i mniej niż 1.000.000,00 EUR.

8. PODMIOTY BIORĄCE UDZIAŁ W PRZYGOTOWANIU I PRZEPROWADZENIU OFERTY PUBLICZNEJ

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:

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 Dokumentu Ofertowego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

9. DATA WAŻNOŚCI DOKUMENTU ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE DOKUMENT ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI

Niniejszy Dokument został opublikowany w dniu 30 października 2020 r. Termin ważności niniejszego Dokumentu rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się: (i) z upływem dnia przydziału Obligacji, lub (ii) z podaniem do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu Oferty Publicznej Obligacji Serii D przeprowadzanej na podstawie niniejszego

Dokumentu. Informacje aktualizujące zostały uwzględnione w jego treści do chwili publikacji niniejszego Dokumentu w dniu 30 października 2020 r.

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

Każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartej w Dokumencie Ofertowym, która może wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Dokumentu Ofertowego a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, należy wskazać, bez zbędnej zwłoki, w Suplemencie do Dokumentu Ofertowego. Emitent jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Suplement do Dokumentu Ofertowego osobom, do których skierowana jest Oferta Publiczna, w taki sam sposób, w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy, a więc na stronach internetowych Emitenta www.incepti.pl oraz PCDM www.pcdm.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie Obligacji przed udostępnieniem Suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu Suplementu do Dokumentu Ofertowego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność 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 wycofania zgody określa się w Suplemencie do Dokumentu Ofertowego. Wycofanie zgody następuje poprzez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania zgody na nabycie Obligacji.

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

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Obligacji ważność Dokumentu kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie.

SPIS TREŚCI

1. Emitent	2
2. Nazwa (firma) i siedziba lub imię i nazwisko oraz siedziba (miejsce zamieszkania) oferującego	2
3. Informacja o tym, czy 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.	2
4. Liczba rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie Oferty Publicznej.....	2
5. Podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
6. Cena emisyjna oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości.....	3
7. Przepis ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie Dokumentu	3
8. Podmioty biorące udział w przygotowaniu i przeprowadzeniu oferty publicznej.....	3
9. Data ważności Dokumentu oraz data, do której informacje aktualizujące Dokument zostały uwzględnione w jego treści	3
10. Tryb w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Dokumentcie, w okresie jego ważności będą podawane do publicznej wiadomości	4
II. CZYNNIKI RYZYKA.....	8
1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem Emitenta	8
2. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	12
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM	18
IV. DANE O EMISJI	20
1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	20
2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych	21
Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji	21
Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści	21
3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	24
3.1. Warunki wypłaty oprocentowania	26
3.2. Warunki wykupu Obligacji	27
3.3. Przekazanie środków z Emisji do Emitenta.....	27
4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	27
5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	30
6. Informacje o banku reprezentancie lub administratorze zabezpieczeń, ustanowionych w związku z emisją obligacji.....	30
7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta	30
8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta	31
8.1 Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy	31
8.2 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza.....	31
8.3 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta	33
9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	34
10. Próg dojścia emisji do skutku	34
11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	34
12. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	34

13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych.....	34
14. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów.....	34
15. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	34
15.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta.....	34
15.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	35
15.3. Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem.....	36
15.4. Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	38
15.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie Obligacji, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie zgody było skuteczne	39
15.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	39
15.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	40
15.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	40
15.9. 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.....	40
16. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	41
V. DANE O EMITENCIE	42
1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej.....	42
2. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	42
3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent.....	42
4. Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru	42
5. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta	42
6. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	43
7. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	43
8. Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym ...	43
9. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym	43
10. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta	43
11. 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	44
12. Prognozy wyników finansowych Emitenta	44
13. Osoby zarządzające przedsiębiorstwem Emitenta.....	44
14. Dane o strukturze Akcjonariuszy.....	45
15. Podstawowe informacje o działalności emitenta.....	45
16. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych.....	51
VI. SPRAWOZDANIE FINANSOWE	52
1. Sprawozdanie finansowe Incepti Development S.A. za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019r.	52
2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta	81
3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego	90

Załączniki	95
Załącznik 1 – Odpis z właściwego dla Emitenta rejestru	95
Załącznik 2 – Aktualny Statut Spółki.....	102
Załącznik 3 – Warunki Emisji Obligacji	111
Załącznik 4 – Wykaz punktów przyjmujących zapisy na Obligacje	129
Załącznik 5 – Wzór Formularza Zapisu na Obligacje	130
Załącznik 6 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń	133
Załącznik 7 – Objasnienie definicji i skrótów	146

II. CZYNNIKI RYZYKA

Niniejszy rozdział zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych niniejszym Dokumentem Ofertowym, 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 Dokumencie Ofertowym opisane, mogą w skrajnych sytuacjach skutkować niezrealizowaniem założonych przez Inwestora celów inwestycyjnych lub nawet utratą części zainwestowanego kapitału.

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM EMITENTA

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Przychody Emitenta realizowane są jedynie na rynku polskim i są zależne od wielu czynników makroekonomicznych charakteryzujących krajową gospodarkę. Każda zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności zmiany odnośnie dynamiki PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, poziomu stóp procentowych i stopy bezrobocia oraz niestabilność polskiej waluty mogą wpływać na realizację założonych przez Emitenta celów strategicznych oraz na osiągnięcie założonych przez niego wyników finansowych.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągane wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych retrospektywnie, a niektóre transakcje przeprowadzane uprzednio, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej i podatkowej kilku podmiotów w zależności od potrzeb.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągane przez Spółki z Grupy Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność mają ceny sprzedaży oferowanych mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

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

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Emitentowi nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen.

Ryzyko stóp procentowych

Spółka część swojej działalności może finansować przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej lub stopie stałej. Z tego względu Emitent jest wyeksponowany na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych. Przeciwny ruch stóp procentowych w stosunku do oczekiwań Emitenta może prowadzić do zwiększenia kosztów finansowych działalności Spółki.

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży mieszkań sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego jest obecnie jednym z najniższych w historii. W takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem może dawać obecnie rentowność wyższą niż depozyt. Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych może doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na wtórnym rynku mieszkań. Z tego względu wzrost stóp procentowych w Polsce jak i za granicą może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Emitent oraz Spółki z Grupy prowadzą swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Emitent dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez stałe poszukiwanie nowych, atrakcyjnych gruntów pod przyszłe inwestycje, stały proces akwizycji w tym zakresie, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Spółka na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

Ryzyko związane z działaniem Emitenta na rynku Wrocławskim

Działalność Emitenta koncentruje się w mieście Wrocław i tam też planowane są realizacje najbliższych inwestycji. Emitent nie zamyka się również na inne, atrakcyjne destynacje. Gospodarczy rozwój miasta w szczególności: poziom dochodów mieszkańców, dostępność miejsc pracy, tworzenie nowych miejsc pracy lub zwolnienia pracowników, rozwój ośrodków naukowych i akademickich czy poziom atrakcyjności turystycznej tej miejscowości wpływają na wyniki Emitenta. Tym samym zatrzymanie rozwoju tego miasta może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Celem zminimalizowania ewentualnego ryzyka Emitent przed każdorazowym rozpoczęciem realizacji inwestycji dokonuje analizy uwzględniając popyt, konkurencję, koszty wykonawstwa i podejmuje świadomą i popartą ekonomicznie decyzję o rozpoczęciu projektu, bądź przesunięciu realizacji w czasie celem uniknięcia strat.

Ryzyko zmiany cen nieruchomości

Mieszkania oferowane przez Spółkę zlokalizowane są we Wrocławiu. Przychody Spółki oraz osiągnięta przez nią marża na sprzedaży zależne są bezpośrednio od poziomu cen mieszkań i domów. Są to obszary rynku o możliwości uzyskiwania satysfakcjonujących cen i marż projektów deweloperskich, tym niemniej w przypadku znaczącego spadku cen nieruchomości, Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po korzystnych cenach, a jej majątek rzeczowy i obrotowy nie ulegnie uszczupleniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami dla posiadanego banku ziemi gruntów

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę: takich jak niestabilność gruntu, występowanie wód gruntowych, zanieczyszczenia gleby bądź też znaleziska archeologiczne lub powojenne.

Ewentualne trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów związanych z nabytą ziemią (w tym również zwiększone wymagania co do konstrukcji obiektów) lub konieczność dochodzenia swoich praw na drodze sądowej mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko braku pozyskania środków na finansowanie działalności

Spółka realizuje inwestycje przede wszystkim przy wykorzystaniu środków własnych, emisji obligacji oraz kredytu inwestycyjnego udzielonego przez bank. Ograniczenie dostępności finansowania inwestycji może przełożyć się na trudności w pozyskaniu atrakcyjnych nieruchomości i płynność finansową Spółki. Sytuacja taka mogłaby negatywnie wpłynąć na wyniki, kondycję finansową i perspektywy rozwoju. Spółka ogranicza ryzyko w tym aspekcie poprzez dywersyfikację źródeł finansowania.

Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii D pozwolą mu na zwiększenie skali prowadzonej działalności. Strategia rozwoju Spółki prawdopodobnie będzie wymagać pozyskania większej ilości środków, niż możliwe do pozyskania z emisji Obligacji Serii D. Możliwe zatem, że Spółka będzie więc przeprowadzać kolejne emisje obligacji lub szukać innych źródeł finansowania, co może istotnie zwiększyć wysokość zadłużenia. Jednak brak pozyskania dodatkowych środków może spowodować znaczące spowolnienie tempa rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

W przypadku rynku nieruchomości lokalizacja jest jednym z podstawowych czynników warunkujących opłacalność inwestycji. Istnieje ryzyko, iż nie uda się pozyskać nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto może się zdarzyć taka sytuacja, że dana lokalizacja utraci swoją atrakcyjność. Wystąpienie takich okoliczności może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację na rynku nieruchomości i wyszukuje korzystne lokalizacje przyszłych inwestycji.

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

Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od zastosowanej technologii budowlanej oraz przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych procesu inwestycyjnego. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele technologii o różnych parametrach i ciągle powstają nowe. Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz wpływać niekorzystnie na tempo realizowanych prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów wpływa na ofertę i konkurencyjność Emitenta. Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Emitent przy każdym realizowanym projekcie deweloperskim dochowuje wszelkich starań, aby zminimalizować to ryzyko do minimum poprzez dobór sprawdzonych i renomowanych generalnych wykonawców, uszczegółowienie technologii wykonania robót i wpisanie jej do zakresu umowy z generalnym wykonawcą, szczegółowy nadzór i kontrolę w trakcie realizowania wykonania robót budowlanych.

Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Mogące wystąpić załamanie rynku nieruchomościowego wynikające z współdziałania wielu opisanych powyżej czynników zewnętrznych może mieć wpływ na płynność prowadzonych przez Emitenta inwestycji. W momencie załamania, sprzedaż realizowanych projektów może być trudniejsza albo

dokonana po niższych cenach transakcyjnych. Niższe ceny uzyskane w związku z tym załamaniem, mogą przekładać się na zaburzenia harmonogramu wpływów środków finansowych z projektu. Finalnie może to skutkować problemami Spółki w zaspokojeniu odpowiednich wydatków inwestycyjnych tego projektu lub projektów prowadzonych przez Emitenta równolegle.

Ryzyko to jest ograniczane poprzez zaciąganie kredytu inwestycyjnego do wysokości umożliwiającej pełną realizację projektu bez finansowania z wpłat klientów.

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce oraz Unii Europejskiej

Realizacja przez Emitenta celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi i politycznymi, niezależnymi od działań Spółki. Przykładowo mogą nimi być: polityka rządu, polityka zagraniczna, relacje Polski z Unią Europejską, stabilność postanowień w ramach obecnej wspólnoty europejskiej, decyzje podejmowane przez Narodowy Bank Polski czy Radę Polityki Pieniężnej, wykładnia KNF w stosunku do banków i ich polityki kredytowej.

Wszystkie powyższe kwestie mogą wpływać na działalność Emitenta. Pośrednio lub bezpośrednio czynniki te mogą znaleźć odzwierciedlenie w poziomie inflacji, wielkości deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopie bezrobocia, strukturze dochodów ludności, wielkości oszczędności i inwestycji w gospodarce itd. Niekorzystne zmiany w otoczeniu Emitenta mogą w istotny sposób negatywnie wpłynąć na działalność i wyniki ekonomiczne osiąganę przez Spółkę. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany w opisanych powyżej obszarach, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

Ryzyko związane ze zmianami wynikającymi z pandemii Covid 19

Pandemia wirusa ogłoszona przez WHO w pierwszej połowie 2020 roku wywołała znaczne zmiany na rynku nieruchomości. Emitent działając na tym rynku jest narażony poprzez dystansowanie społecznie na wiele ryzyk pandemicznych. Rozszerzająca się pandemia może także w sposób szybki wywołać cofnięcie się kupujących nieruchomości na rynku co może skutkować znaczącym spadkiem cen – efekt psychologiczny, odroczenie nabycia. Innym istotnym ryzykiem wywołanym przez pandemię jest ryzyko niestabilności polityki udzielania kredytów przez banki. Ciągłe zmiany w zakresie podaży kredytów niezbędnych do zakupu nieruchomości znacząco odbija się na popycie dotyczącym mieszkań. Wahania cenowe wywołane niestabilnością rynku z powodu pandemii mogą mieć niekorzystne konsekwencje dla Emitenta.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM

Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne wobec 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;
- 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;
- obowiązują 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.

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:

- (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- (iii) 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 (i) – (iii), także w przypadku gdy:

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

- (iii) 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
- (iv) 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.

Ryzyko związane z wydłużeniem czasu przyjmowania zapisów

Zgodnie z zapisami niniejszego Dokumentu, Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. W takim przypadku, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja w formie Komunikatu Aktualizującego do Dokumentu Ofertowego. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Dokument. Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na oferowane Obligacje może spowodować zamrożenie na pewien okres środków finansowych wniesionych przez Inwestorów w formie dokonanych wpłat na Obligacje.

Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo o 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 Dokumentu w sposób, w jaki został opublikowany Dokument. 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 Dokumentu. 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 został udostępniony do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. 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 zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

Ryzyko niedojścia Publicznej Oferty do skutku

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie subskrybowanych i należycie opłaconych 3.000 (trzy tysiące) sztuk Obligacji. Oferta może ponadto nie dojść do skutku w przypadku odstąpienia od Oferty przez Emitenta.

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

Ryzyko związane z 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 Dokumencie Ofertowym 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).

Ryzyko związane z nieprzydzieleniem Obligacji lub 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 D zostaną przydzielone według uznania Emitenta, co nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji albo nie przydzielono ich wcale, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Jednocześnie Emitent zastrzega sobie prawo do przydziału Inwestorowi Obligacji Serii D według własnego uznania, w liczbie wskazanej w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzieleniu Obligacji w ogóle. Biorąc pod uwagę powyższe Inwestor nie jest uprawniony do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

Ryzyko przedterminowego 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.

Przedterminowy wykup, niezależnie od uprawnienia Inwestorów do żądania przedterminowego 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 na żądanie własne w wyznaczonym przez Emitenta dniu. 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.

Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych

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.

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Zgodnie 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 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.

Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji

Zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji stanowić będzie m.in. poręczenie udzielone przez spółkę Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (KRS 0000693369) oraz poręczenie osobiste Pana Konrada Pawlaka, większościowego akcjonariusza Emitenta, z ograniczeniem do kwoty 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.

W przypadku złej sytuacji finansowej poręczycieli może się okazać, że poręczyciele nie będą w stanie wykonać poręczenia lub wartość ich majątku nie pozwoli na uzyskanie kwoty zapewniającej, że Obligatariusze otrzymają wierzytelności wynikające z Obligacji w pełnej wysokości. Charakter zabezpieczeń powoduje więc, że zła sytuacja finansowa Emitenta może się jednocześnie przełożyć nie tylko na trudność w realizacji świadczeń z Obligacji, ale i na skuteczność zabezpieczeń.

Ryzyko nie ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego 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.

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.

III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE OFERTOWYM

1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	Incepti Development S.A.
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław
Telefon:	+48 699 954 800
Pocztą elektroniczną:	biuro@incepti.pl
Strona internetowa:	www.incepti.pl

Spółka jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Dokumencie Ofertowym.

Osoby działające w imieniu Spółki:

Robert Kaluża - Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki Incepti Development S.A.:

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.

Oświadczenie osób działających w imieniu Spółki

Działając w imieniu Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu niniejszym oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Ofertowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Dokumencie Ofertowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.



Robert Kaluża - Prezes Zarządu

Wrocław, dnia 30 października 2020 roku

2. OŚWIADCZENIE PROSPER CAPITAL DOMU MAKLERSKIEGO S.A.

Nazwa (firma):	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

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

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

Sposób reprezentacji Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:

Współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem lub jednego członka zarządu łącznie z pełnomocnikiem działającym w granicach umocowania, za wyjątkiem pełnomocnika procesowego, który może działać samodzielnie w granicach umocowania.

Oświadczenie osób działających w imieniu firmy inwestycyjnej

Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w punkcie 15 Dokumentu Ofertowego, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.



Piotr Teleon - Prezes Zarządu



Adam Narczewski – Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 30 października 2020 roku

IV. DANE O EMISJI

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego 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. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej. Zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent udostępnia do publicznej wiadomości Dokument Ofertowy. Treść Dokumentu nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

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. 3.1 niniejszego Dokumentu.

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.

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.

Obligacje Serii D nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.

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

1. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH

Przedmiotem oferty Obligacji Serii D jest 4.400 (słownie: cztery tysiące czterysta) sztuk Obligacji na okaziciela Serii D każda, o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda.

Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna wartość nominalna Obligacji:	4.400.000,00 zł
Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
Łączna cena emisyjna Obligacji:	4.400.000,00 zł

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii D nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu, z Obligacjami Serii D nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

Obligacje Serii D będą zabezpieczone.

Zbywalność Obligacji Serii D nie jest ograniczona.

2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 28 października 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii D oraz uchwała nr 01/10/2020 Zarządu Spółki z dnia 30 października 2020 r. w sprawie emisji Obligacji Serii D.

Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji Obligacji jest Zarząd Spółki.

Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści

Obligacje Serii D emitowane są na podstawie uchwały nr 01/10/2020 Zarządu Spółki z dnia 30 października 2020 r. w sprawie emisji Obligacji Serii D oraz Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 28 października 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii D:

Uchwała nr 01/10/2020 Zarządu Emitenta z dnia 30 października 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii D.

Uchwała Nr 01/10/2020
Zarządu Incepti Development Spółka Akcyjna
z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 30 października 2020 roku
w sprawie emisji Obligacji Serii D

§ 1.

Zarząd Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 28 października 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii D, niniejszym postanawia o emisji do 4.400 (cztery tysiące czterysta) sztuk Obligacji Serii D na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 4.400.000 zł (cztery miliony czterysta tysięcy złotych) („Obligacje Serii D”).

§ 2.

Wykup Obligacji Serii D nastąpi w dniu 19 maja 2023 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii D zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą wartości nominalnej Obligacji Serii D.

§ 3.

1. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych).
2. Obligacje Serii D nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

3. Obligacje Serii D będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równej 7,1% w skali roku.

§ 4.

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii D zostanie dokonane 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. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej.
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii D będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 5.

1. Obligacje zostaną zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii D, stanowiących Załącznik do niniejszej Uchwały.
2. Obligacje Serii D mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

§ 6.

1. Przydział Obligacji nastąpi w dniu 20 listopada 2020 roku (Dzień Przydziału).
2. Emisja Obligacji Serii D dojdzie do skutku, jeżeli objęte zostaną Obligacje Serii D o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych).
3. Obligacje Serii D nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.
4. Emitent może skrócić lub przedłużyć termin przyjmowania Zapisów na Obligacje Serii D.
5. Warunki Emisji Obligacji Serii D regulujące prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy stanowią Załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZES ZARZĄDU

Robert Kaluza
.....

Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 października 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D.

Uchwała Nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą INCEPTI Development Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 28 października 2020 roku
w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii D

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 D na następujących warunkach:-----

§1

1. Spółka dokona emisji niemających formy dokumentu, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii D w liczbie do 4.400 (cztery tysiące czterysta) sztuk, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 4.400.000 (cztery miliony czterysta tysięcy) złotych („Obligacje”), oferowanych po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej 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 D:-----
 - 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. 37a ust. 1 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 Spółkę Dokumentu Ofertowego, który nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („Dokument Ofertowy”).-----
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę i upoważnia Zarząd Spółki do ustalenia wszelkich pozostałych, nie ujętych § 1 uchwały warunków emisji Obligacji serii D 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 D, według uznania Zarządu.-----

§2

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

3. WSKAZANIE WSZELKICH PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej,
- (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 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.

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

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

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

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

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 dni.

Stosownie do art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w pkt 7 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. 8 w Rozdziale IV niniejszego Dokumentu.

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 Dokumencie. Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

3.1. Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje Serii D oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 7,1%.

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:

O - odsetki od obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

r - stopa procentowa Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

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.

Emitent będzie świadczył Odsetki za okres od dnia utworzenia Ewidencji Obligacji Serii D do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 19 maja 2023 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej.

Terminarz płatności odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu
I	Utworzenie Ewidencji	19 lutego 2021	11 lutego 2021
II	20 lutego 2021	19 maja 2021	11 maja 2021
III	20 maja 2021	19 sierpnia 2021	11 sierpnia 2021
IV	20 sierpnia 2021	19 listopada 2021	10 listopada 2021
V	20 listopada 2021	19 lutego 2022	11 lutego 2022
VI	20 lutego 2022	19 maja 2022	11 maja 2022
VII	20 maja 2022	19 sierpnia 2022	10 sierpnia 2022
VIII	20 sierpnia 2022	19 listopada 2022	10 listopada 2022
IX	20 listopada 2022	19 lutego 2023	10 lutego 2023
X	20 lutego 2023	19 maja 2023	11 maja 2023

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.

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 lub Dniem Wykupu.

W przypadku przedłużenia terminu subskrypcji, a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a odpowiedniemu przełożeniu ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego. Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje przed pierwotną datą zakończenia subskrypcji, czyli 19 listopada 2020 r., Emitent wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 20 listopada 2020 r. (łącznie z tym dniem) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, który byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny 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.

3.2. Warunki wykupu Obligacji

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu - 19 maja 2023 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii D, tj. 1.000,00 zł za każdą Obligację Serii D, 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. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia z tytułu wykupu Obligacji będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem 6 (szóstego) Dnia Roboczego 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, wykup będzie dokonany na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu. Wykup 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.

Warunki oraz terminy wcześniejszego wykupu zostały określone w pkt 8 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.

3.3. Przekazanie środków z Emisji do Emitenta

Środki pieniężne pozyskane z emisji Obligacji zostaną przekazane Emitentowi po utworzeniu Ewidencji przez Agenta Emisji.

4. OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ

Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu art. 28 ust. 2 Ustawy o obligacjach.

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 Cesją Wierzytelności, Umową Wekslową i Wekslem własnym in blanco wystawionym przez Emitenta, aktem poddania się egzekucji Emitenta, poręczeniem Konrada Pawlaka (Poręczyciel Osobisty) - większościowy akcjonariusz Emitenta, aktem poddania się egzekucji Poręczyciela Osobistego, poręczeniem Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa (Poręczyciel Incepti Gaj) oraz aktem poddania się egzekucji Poręczyciela Incepti Gaj, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej.

4.1. Cesja Wierzytelności.

- a) Zobowiązania Emitenta z Obligacji zostaną zabezpieczone cesją wierzytelności przypadających Emitentowi od Poręczyciela Incepti Gaj z tytułu umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r. Wysokość zobowiązań z ww. tytułu na dzień 30 września 2020 r. wynosi 1.924.764,06 (milion dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery 06/100) zł.
- b) W związku z planowaną przez Emitenta dalszą emisją obligacji do łącznej wartości nominalnej do 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych, zabezpieczenie w postaci Cesji Wierzytelności będzie miało status równorzędnego, co oznacza, że zaspokojenie z tego zabezpieczenia będzie rozdzielane proporcjonalnie na wymagalne wierzytelności z Obligacji Serii D oraz obligacji kolejnych serii wyemitowanej w ramach powyższych założeń.
- c) Cesja Wierzytelności zostanie dokonana na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pod warunkiem zawieszającym w postaci zapłaty wszystkich wierzytelności pieniężnych z Obligacji Serii D.
- d) Przed zawarciem umowy cesji strony umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r. zawrą aneksy do ww. umów, na mocy których termin zwrotu pożyczek wraz z odsetkami zostaną ustalone na 15 (piętnasty) dzień po Dniu Wykupu Obligacji Serii D.
- e) Dodatkowo Poręczyciel Incepti Gaj zrzeknie się prawa potrącenia co do ewentualnych wierzytelności przysługujących mu wobec Emitenta lub Administratora Zabezpieczeń.
- f) Umowa Cesji zostanie zawarta w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- g) Zaspokojenie z wierzytelności nastąpi poprzez przejęcie wierzytelności na własność (złożenie oświadczenia o nie spełnieniu się warunku rozwiązującego) oraz w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego.
- h) Zwolnienie zabezpieczenia nastąpi poprzez zwrotną Cesję Wierzytelności na Poręczyciela Incepti Gaj w terminie 14 (czternastu) dni od dnia dokonania zapłaty wszystkich wierzytelności z Obligacji Serii D oraz obligacji kolejnych serii, w wypadku jeśli zostanie wyemitowana zgodnie z założeniami opisanymi w pkt. 4.3. lit. b).

4.2. Weksel i Umowa Wekslowa.

- a) Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksla własnego in blanco na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie Umowy (porozumienia) Wekslowej, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia Weksla i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- b) Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz Umowa Wekslowa zostanie zawarta w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- c) Zaspokojenie z Weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego.

4.3. Oświadczenie Emitenta.

- a) 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 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.

- b) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

4.4. Poręczenie Poręczyciela Osobistego.

- a) Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną poręczone poręczeniem cywilnym przez Poręczyciela Osobistego do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- b) Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia przez Poręczyciela Osobistego z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- c) Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2033 r.
- d) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela Osobistego, w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego. Poręczyciel Osobisty odpowiadać będzie za dług Emitenta wynikający z Obligacji Serii D jako dłużnik solidarny.

4.5. Oświadczenie Poręczyciela Osobistego.

- a) Poręczyciel Osobisty 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 Poręczenia. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.
- b) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

4.6. Poręczenie Poręczyciela Incepti Gaj.

- a) Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną poręczone poręczeniem cywilnym przez Poręczyciela Incepti Gaj do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- b) Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia przez Poręczyciela Incepti Gaj z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- c) Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2033 r.
- d) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela Incepti Gaj, w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego. Poręczyciel Incepti Gaj odpowiadać będzie za dług Emitenta wynikający z Obligacji Serii D jako dłużnik solidarny.

4.7. Oświadczenie Poręczyciela Incepti Gaj.

- a) Poręczyciel Incepti Gaj 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 Poręczenia oraz z wierzytelności z tytułu umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym

zostanie złożone w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.

- b) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

4.8. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.

4.9. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem pkt. 4.3. lit. b).

Emitent ponosi koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Obligatariuszy z zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.

Obligacje Serii D mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

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

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

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 3 i 8 w Rozdziale IV niniejszego Dokumentu.

6. INFORMACJE O BANKU REPREZENTANCIE LUB ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 28 października 2020 r.

Funkcję Administratora Zabezpieczeń pełni 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

Emitent nie może dokonać zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń bez uzyskiwania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik 6 do niniejszego Dokumentu.

7. 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.

8. INFORMACJE O WARUNKACH I SYTUACJACH, W KTÓRYCH EMITENT MA PRAWO ALBO JEST ZOBOWIĄZANY DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE O SYTUACJACH I WARUNKACH, PO SPEŁNIENIU KTÓRYCH POSIADACZ PAPIERU WARTOŚCIOWEGO UZYSKA PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERU WARTOŚCIOWEGO PRZEZ EMITENTA

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 8.3 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 8.1 poniżej. (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 8.2 poniżej.

8.1 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.

8.2 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia któregoś z poniższych przypadków Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza i po wyczerpaniu procedury naprawczej opisanej poniżej - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji poczynawszy od wystąpienia któregoś z zdarzeń opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”):

- a) wszczęcie lub ogłoszenie przez Emitenta lub Poręczyciela Incepti Gaj postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego albo ogłoszenie upadłości;
- b) podjęcie przez Emitenta lub Poręczyciela 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 wygaśnie, a Emitent lub Poręczyciel 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 zostało prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi 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 D są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- g) Emitent i Poręczyciel stał się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; lub (ii) Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność; lub (iii) Emitent złożył wniosek o ogłoszenie upadłości; lub (iv) Emitent złożył wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne; lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni; lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje;
- h) przeznaczenie środków z emisji Obligacji Serii D niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- i) 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;
- j) jedno lub wiele zobowiązań Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej 1.000.000,00 (jeden milion) złotych nie zostanie zaspokojone w terminie jego wymagalności;
- k) podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy;
- l) brak uzyskania z banku kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na realizację projektu „Incepti Gaj” w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału Obligacji;
- m) sprzedaż/zbycie akcji i zejście poniżej 50% (pięćdziesięciu procent) pośrednio lub bezpośrednio w ogólnej liczbie głosów Emitenta przez Pana Konrada Pawlaka będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta przed Dniem Wykupu Obligacji;
- n) niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom informacji o prowadzonej działalności tj. podsumowania działalności Emitenta w związku z pozyskaniem finansowaniem w danym kwartale kalendarzowym zawierającym co najmniej informacje o 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;
- o) 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 pomniejszone o środki pieniężne;
- kapitały własne stanowią pozycję w bilansie po stronie pasywów.

p) 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;

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wyszczególnionych w pkt a) – p) 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 D 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.

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 niezawinionej 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).

8.3 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii D na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii D 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 D, 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.

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

Zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta.

10. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU

Emisja Obligacji dojdzie do skutku w przypadku subskrybowania i należytego opłacenia co najmniej 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji.

11. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

12. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI, Z KTÓRYCH ZOBOWIĄZANIA MAJĄ ZOSTAĆ SPŁACONE ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI

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

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

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Dokumentu Ofertowego z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 425.000,00 zł przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

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

Emitent nie przewiduje podpisania umów o gwarancję emisji.

15. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

15.1. 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 wynikającymi 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 niniejszy Dokument Ofertowy nie może być traktowany 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.

15.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

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

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Dokumentu Ofertowego	30 października 2020 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	30 października – 19 listopada 2020 r.
Przydział Obligacji	20 listopada 2020 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie.

W przypadku przedłużenia 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 Dokumentu Ofertowego 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 Dokumentu Ofertowego podanego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony niniejszy Dokument Ofertowy, 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.

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

Na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego oferuje się 4.400 (słownie: cztery tysiące czterysta) Obligacji na okaziciela Serii D Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda. Oferta Publiczna dojdzie do skutku w przypadku subskrybowania i należytego opłacenia co najmniej 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji.

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 Dokumentcie Ofertowym, 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 niniejszy Dokument Ofertowy nie może być traktowany jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejszy Dokument Ofertowy, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczypospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Dokumentem Ofertowym 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 Rzeczypospolitą 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 zapisu Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną.

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. Zapis na Obligacje może być złożony po dostarczeniu PCDM podpisanej umowy wraz z kompletem dokumentów oraz po podpisaniu jej przez PCDM. Wymagane jest również, z wyłączeniem sytuacji, gdy Inwestor doręcza dokumenty PCDM osobiście, dołączenie do tych dokumentów kopii dowodu tożsamości i kopii dodatkowego dokumentu poświadczającego tożsamość. Ich brak spowoduje, że umowa nie będzie mogła zostać zawarta.

Pojedynczy zapis na Obligacje złożony przez Inwestora nie może obejmować mniej niż 10 (dziesięć) Obligacji i więcej niż łączna liczba Obligacji przewidzianych w Ofercie Publicznej. Pojedynczy zapis na mniej niż 10 (dziesięć) 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 5 do Dokumentu Ofertowego.

Zapisy na Obligacje składane w formie papierowej przyjmowane będą w siedzibie PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00 – 645 Warszawa lub w innym miejscu uzgodnionym z PCDM. Składając zapis na Obligacje Inwestor okazuje pracownikowi PCDM dokument tożsamości.

Możliwe jest również składanie zapisów korespondencyjnie – pocztą lub kurierem – na adres PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00 – 645 Warszawa. W przypadku składania zapisu drogą korespondencyjną oryginał dokumentu zapisu musi zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów.

Składanie zapisów w postaci elektronicznej następuje poprzez wystanie na adres e-mail: sprzedaz@pcdm.pl zawierającego skan podpisanego dokumentu zapisu do godz. 24:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów.

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 Dokumentu Ofertowego 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 jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w Formularzu 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. 15.5 Rozdziału IV Dokumentu.

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 niedościeżu Oferty Publicznej Obligacji do skutku.

15.4. 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:

20 1020 1026 0000 1002 0197 1514

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 powinien zawierać:

1. numer PESEL (REGON lub inny numer identyfikacyjny),
2. imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora,
3. adnotację „Zapis na obligacje Serii D Incepti Development S.A.”

W przypadku, gdy wpłata na Obligacje następuje z innego rachunku, niż rachunek Inwestora, w tytule przelewu należy wskazać dodatkowo imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora. Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu pełnego i terminowego wniesienia wpłat na Obligacje.

Wpłata na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie (lecz nie mniejszą niż na 10 (dziesięć) 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.

15.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do wycofania zgody na nabycie Obligacji, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie wycofanie zgody było skuteczne

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

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie Suplement do Dokumentu Ofertowego zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Dokumentu Ofertowego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Dokumentu Ofertowego, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem Suplementu, może wycofać zgodę na nabycie 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 zawierał 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 informacje 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 Dokumentu Ofertowego, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym Suplemencie Dokumentu.

W przypadku wycofania zgody na nabycie 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.

15.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Przydział Obligacji zostanie dokonany 20 listopada 2020 r.

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

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, Obligacje Serii D zostaną przydzielone według 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 został opublikowany niniejszy Dokument Ofertowy.

15.7. 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 Dokumentu Ofertowego, 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. Jeśli Inwestor wskaże uzasadnione powody dokonania zapłaty na inny rachunek bankowy prowadzony na jego rzecz, jest obowiązany zawiadomić o tym PCDM nie później niż na 2 (dwa) Dni Robocze przed terminem przekazania środków. W takim przypadku PCDM wskaże Inwestorowi sposób bezpiecznego przekazania danych nowego rachunku.

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

Niedojście Oferty do skutku

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy do dnia zamknięcia subskrypcji Obligacji w terminach określonych w Dokumencie Ofertowym, nie zostanie objętych zapisem oraz należycie opłaconych przynajmniej 3.000 (trzy tysiące) sztuk Obligacji.

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 został udostępniony Dokument Ofertowy.

15.9. 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

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 został udostępniony Dokument Ofertowy, 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 został udostępniony Dokument Ofertowy, 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 Dokumentu Ofertowego w sposób w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy, 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 Dokumentu Ofertowego, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone PCDM.

Zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od odpowiednio dnia ogłoszenia przez Emitenta informacji odpowiednio o niedoјściu 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. Jeśli Inwestor wskaże uzasadnione powody dokonania zapłaty na inny rachunek bankowy prowadzony na jego rzecz, jest obowiązany zawiadomić o tym PCDM nie później niż na 2 (dwa) Dni Robocze przed terminem przekazania środków. W takim przypadku PCDM wskaże Inwestorowi sposób bezpiecznego przekazania danych nowego rachunku.

16. WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI

Celem emisji Obligacji Serii D jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na finansowanie projektu deweloperskiego „Incepti Gaj” oraz na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta.

Część środków z emisji zostanie przeznaczona na wypłatę wynagrodzenia dla Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z tytułu oferowania Obligacji zgodnie z umową z dnia 23 października 2020 roku.

V. DANE O EMITENCIE

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

Firma pełna:	Incepti Development spółka akcyjna
Firma skrócona:	Incepti Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław
Telefon:	+48 699 954 800
Poczta elektroniczna:	biuro@incepti.pl
Strona internetowa:	www.incepti.pl
Numer KRS:	0000589302
REGON:	021421202
NIP:	8992708981
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

3. PRZEPISY 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 firma Incepti Development KP Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę akcyjną pod firma 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 28.10.2015 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.

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

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. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA

Na dzień udostępnienia Dokumentu Ofertowego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 12.837.210,00 zł. Kapitał zakładowy jest podzielony na 12.837.210 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja, w tym:

- 4.700.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Akcje serii A podlegają uprzywilejowaniu co do głosu w ten sposób, że każda akcja imienna serii A daje uprawnionemu z akcji prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu;
- 2.137.210 akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda;
- 6.000.000 akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w pełni.

6. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Nie dotyczy. Na dzień sporządzenia Dokumentu Ofertowego żadne papiery wartościowe Emitenta, nie były przedmiotem notowań na żadnym rynku zorganizowanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Ofertowego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

8. INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEC NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani wyemitowanych przez siebie papierów wartościowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, Spółka oraz wyemitowane przez Spółkę papiery wartościowe nie były objęte oceną ratingową.

9. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM

Zgodnie z wiedzą Emitenta, nie zostały wobec Spółki wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

10. INFORMACJE O WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA

Według wiedzy Zarządu Emitenta, w ciągu ostatnich 12 miesięcy Spółka nie była stroną żadnych postępowań przed organami administracji publicznej, arbitrażowych lub postępowań w toku lub takich, które mogą wystąpić, a które to postępowania mogłyby mieć w niedalekiej przyszłości istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że jest stroną nieistotnych finansowo postępowań sądowych na które to Emitent zawiązał rezerwę finansową w wysokości 220 tys. zł.

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

12.1. Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia

[tys. zł]	30.09.2020*
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 329
Rezerwy na zobowiązania	367
Zobowiązania długoterminowe	5 312
Zobowiązania krótkoterminowe	7 352
Rozliczenia międzyokresowe	298
Zobowiązania przeterminowane	brak

*niezaudytowane dane finansowe na dzień 30 września 2020 roku

Emitent będzie dokładał należytych starań aby utrzymać zobowiązania na poziomie adekwatnym do rozmiaru prowadzonej działalności operacyjnej i nie zagrażającym terminowemu wywiązywaniu się z nich.

W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane powyżej zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

12.2. Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Perspektywa kształtowania się zobowiązań ogółem Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji Serii D jest następująca: (łącznie z zobowiązaniami z Obligacji):

[tys. zł]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	19.05.2023
Zobowiązania wraz z rezerwami	18 300	17 000	17 000	5 000

12. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA

Emitent nie opublikował prognoz wyników finansowych.

13. OSOBY ZARZĄDZAJĄCE PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA

13.1. Zarząd

Zgodnie z §10 Statutu Spółki, Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) Członków Zarządu, w tym z Prezesa Zarządu. Członkowie Zarządu są powoływani na okres wspólnej 5 letniej kadencji. Zarząd powoływany jest przez Radę Nadzorczą.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław

Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego, Zarząd Emitenta jest jednoosobowy:

Pan Robert Kałuża – Prezes Zarządu

13.2. Rada Nadzorcza

Zgodnie z §15 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z 5 członków. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 5 lat.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław

Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego, Rada Nadzorcza Emitenta jest pięcioosobowa:

Pan Konrad Pawlak - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pani Barbara Kowalczyk - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Zbigniew Przybylak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Tomasz Chentosz - Członek Rady Nadzorczej

Pan Kazimierz Piądko - Członek Rady Nadzorczej

14. DANE O STRUKTURZE AKCJONARIUSZY

Kapitał podstawowy wynosi 12.837.210,00 PLN i dzieli się na 12.837.210 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

Na dzień publikacji Dokumentu Ofertowego struktura akcjonariuszy Emitenta jest następująca:

Lp.	Seria	Uprzy.	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%

Zgodnie z wiedzą Emitenta nie toczyły się ani nie zakończyły w okresie ostatnich 2 lat postępowania cywilne, karne, administracyjne lub karno-skarbowe dotyczące osób fizycznych posiadających ponad 10% głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

15. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

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 wspólników (Pana Zbigniewa Przybylaka oraz Roberta Kałuży) w dniu 7 grudnia 2010r. 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 – 2018 w grupie kapitałowej pojawiły się kolejne podmioty celowe (spółki celowe), powiązane kapitałowo i osobowo, powołane aby realizować

konkretne inwestycje oraz zadania deweloperskie. 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

Dominującą działalnością Grupy Emitenta jest budowa nieruchomości mieszkalnych. Działalność deweloperska realizowana jest przez spółki celowe w Grupie. Są to spółki powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych.

Przewagi konkurencyjne Grupy Incepti

Grupa 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 (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 co zostało 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 była w stanie pozycjonować swoją ofertę bardziej optymalnie,
- wysoką rentowność działalności operacyjnej oraz kapitałów własnych dzięki minimalizacji kosztów własnych, niskiemu poziomowi kosztów stałych, 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 skutkowało optymalizacją poniesionych wydatków na reklamę.

Inwestycje zrealizowane

W latach 2011-2019 Incepti zrealizowała cztery inwestycje deweloperskie o różnym charakterze. Wszystkie inwestycje realizowano w oparciu o zewnętrzne finansowanie inwestycyjne z 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, szeregową, 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, szeregową, 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

Zrealizowane Osiedle Sonanta to inwestycja w znakomitej lokalizacji. Inwestycja powstała na Jagodnie w południowej części Wrocławia. Powstało tam 58 mieszkań w 29 budynkach w zabudowie szeregowej. Wystąpiła tam znakomita sprzedaż mieszkań - zamknięcie projektu w okresie zaledwie 19 miesięcy.



Źródło: Emitent. Przykładowa zrealizowana inwestycja. Osiedle Sonata.

Osiedle Preludium zlokalizowane we Wrocławiu przy ul. Beethovena. W tej inwestycji powstało 56 mieszkań w 28 budynkach. Wystąpił tu typ zabudowy szeregowej. Efektywna realizacja projektu zajęła

14 miesięcy. Konceptem deweloperskim na tą lokalizację ostatecznie było wykonanie mieszkania na parterze z ogrodem (wraz z garażem) oraz mieszkanie na piętrze z poddaszem. W ten sposób po zabudowaniu klienci otrzymywali 94 metrowe mieszkanie dwupoziomowe.



Źródło: Emitent. Przykładowa zrealizowana inwestycja. Osiedle Preludium.

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. Przykładowa zrealizowana inwestycja. Osiedle Nowy Oporów.

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. Nastąpiła sprzedaż całej inwestycji w 16 miesięcy.



Źródło: Emitent. Przykładowa zrealizowana inwestycja. Osiedle Kaszmirowe.

Inwestycja Incepti Gaj

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we Wrocławiu, dzielnica Wrocław - Krzyki, obręb (osiedle) Gaj, w granicach administracyjnych Wrocławia.

Gaj to osiedle w południowej części Wrocławia. Graniczny od północy z osiedlem Huby, od południa z osiedlem Wojszyce, od wschodu z Tarnogajem oraz zachodu z osiedlem Borek. Gaj zajmuje południową część terenów przyłączonej do miasta w roku 1904 wsi Herdain. 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 Chełmickiej, Kazimierza Oziewicz 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 wielkopłytkową.

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 powstanie ok. 284 lokale mieszkalne, w większości jedno- i dwupokojowe, o metrażu od 26 do 65 m².

Dominujące w tym projekcie mają być 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 będzie znajdować się dwukondygnacyjny garaż podziemny. Znajdzie się tam w sumie 361 miejsc postojowych, w tym 66 podwójnych miejsc na platformach typu carlift.

Harmonogram budowy obejmuje okres od listopada 2020 roku do września 2022 r. (23 miesiące), przy czym część prac związanych z przygotowaniem technicznym i przygotowaniem placu budowy wykonana zostanie przed listopadem 2020 r., a koszty prac odpowiednio alokowane.

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

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

VI. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Sprawozdanie finansowe Incepti Development S.A. za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019r.



Incepti Development
Spółka Akcyjna

ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław

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

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2019 - 31.12.2019

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

**INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019**

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 na 31.12.2019 r.: Al. Generała Józefa Hallera 182/1, 53-203 Wrocław. Na dzień sporządzenia sprawozdania 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 Kaluży - Prezesa Zarządu, powołanego w uchwale przekształceniowej o której mowa powyżej na pierwszą, pięcioletnią kadencję.

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	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 Kaluża	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%

II. Sprawozdanie finansowe

1. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 01.01.2019 – 31.12.2019 roku.
2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o

rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), 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 osiągnęła zysk netto w wysokości 2.225.127,38 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% - 40% |
| • środki transportu | 20% |
| • pozostałe środki trwałe | 2,5% - 30% |

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 Obiekt 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 budową 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 nieznanymi osobami, 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, równolegle 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, równolegle 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 z 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.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU
Robert Kaluza
Robert Kaluza

INCEPTI DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Żegliewska 5, 50-542 Wrocław
NIP 693 27-08-931, REGON 021421202

8

INCEPTI DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

ul. Żegiestowska 5

50-542 Wrocław

NIP: 899-27-08-981

KRS: 0000589302

Lp	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
A	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi:	3 133 354,31	4 711 084,65
	- w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 133 354,31	4 711 084,65
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	3 071 766,83	4 337 044,61
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3 071 766,83	4 337 044,61
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk/Strata brutto ze sprzedaży (A - B)	61 587,48	374 040,04
D	Koszty sprzedaży	57 227,62	72 018,61
E	Koszty ogólnego zarządu	565 968,12	653 877,51
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	-561 608,26	-351 856,08
G	Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III+IV)	135 028,21	230,75
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	135 028,21	230,75
H	Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)	337 572,47	42 531,50
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	135 151,29	0,00
III	Inne koszty operacyjne	202 421,18	42 531,50
I	Zysk/Strata na działalności operacyjnej (F+G-H)	-764 152,52	-394 156,83
J	Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)	3 148 756,39	72 521,67
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	3 113 220,53	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	3 113 220,53	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	3 113 220,53	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsutki uzyskane, w tym:	35 535,83	72 446,67
	- 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	0,03	75,00
K	Koszty finansowe (I+II+III+IV)	159 476,49	178 296,35
I	Odsutki, w tym:	159 476,49	178 296,35
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
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	0,00	0,00
L	Zysk/Strata brutto (I+J-K)	2 225 127,38	-499 931,51
M	Podatek dochodowy	0,00	565 548,00
N	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenie straty)	0,00	0,00
O	ZYSK/STRATA NETTO (L-M-N)	2 225 127,38	-1 065 479,51

BILANS - AKTYWA		31.12.2019	31.12.2018
A	AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	23 395 204,32	20 160 160,24
I	Wartości niematerialne i prawne (1+2+3+4)	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych		
II	Rzeczowe Aktywa Trwałe (1+2+3)	59 911,66	25 774,47
1	Środki trwałe	20 171,83	25 774,47
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	16 623,44	21 166,80
d)	środki transportu	486,50	0,00
e)	inne środki trwałe	3 061,89	4 607,67
2	Środki trwałe w budowie	39 739,83	
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	Należności długoterminowe (1+2+3)	7 500,00	7 500,00
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	7 500,00	7 500,00
IV	Inwestycje długoterminowe	23 327 792,66	20 126 885,77
1	Nieruchomości		
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	23 327 792,66	20 126 885,77
a)	w jednostkach powiązanych	23 327 792,66	19 694 099,51
	- udziały lub akcje	21 794 726,00	18 792 726,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	1 533 066,66	901 373,51
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b)	- udziały lub akcje		0,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	432 786,26
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	0,00	432 786,26
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	8 253 243,40	11 878 674,09
I	Zapasy (1+2+3+4+5)	6 377 952,86	7 640 862,21
1	Materiały		
2	Półprodukty i produkty w toku	60 000,00	60 000,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	6 308 613,53	4 410 130,49
5	Zaliczki na dostawy	9 339,33	3 170 731,72
II	Należności krótkoterminowe (1+2)	1 728 308,74	1 207 586,61
1	Należności od jednostek powiązanych	690 000,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	690 000,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	690 000,00	0,00
b)	inne	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	1 038 308,74	1 207 586,61
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	21 658,40	18 565,65
	- do 12 miesięcy	21 658,40	18 565,65
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	
	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń i zdrowotnych oraz innych świadczeń	762 181,00	962 327,88
b)	inne	254 469,34	226 693,08
c)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	143 147,26	3 023 075,63
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	143 147,26	3 023 075,63
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	133 123,01	0,00
	- udziały lub akcje		0,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki	133 123,01	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 024,25	3 023 075,63
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 024,25	3 023 075,63
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 834,54	7 149,64
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)	31 648 447,72	32 038 834,37

BILANS - P A S Y W A		31.12.2019	31.12.2018
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+VI+VII)	18 937 064,78	16 711 937,40
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	12 837 210,00	12 837 210,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 940 206,91	4 940 206,91
	- nadwyżka wartości sprzedaży (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		
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
	- na udziały (akcje własne)		
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 065 479,51	
VI	Zysk (strata) netto	2 225 127,38	-1 065 479,51
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	12 711 382,94	15 326 896,93
I	Rezerwy na zobowiązania	367 000,00	220 000,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	367 000,00	220 000,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	367 000,00	220 000,00
II	Zobowiązania długoterminowe	5 512 003,29	2 687 951,28
1	Wobec jednostek powiązanych	3 507 575,93	1 800 000,00
2	Wobec pozostałych jednostek	2 004 427,36	887 951,28
a)	Kredyty i pożyczki	1 269 976,82	
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	703 158,63	703 158,63
c)	Inne zobowiązania finansowe		
d)	Inne	31 291,91	184 792,65
III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 450 301,38	11 982 346,11
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	3 150 000,00
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	3 150 000,00
2	Wobec pozostałych jednostek	6 450 301,38	8 832 346,11
a)	Kredyty i pożyczki	100 000,00	161 802,72
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	2 032 329,85
c)	Inne zobowiązania finansowe	0,00	
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 931 657,07	5 908 747,98
	- do 12 miesięcy	217 907,07	408 747,98
	- powyżej 12 miesięcy	5 713 750,00	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	5 995,56	368 183,84
h)	Z tytułu wynagrodzeń	8 456,57	8 993,48
i)	Inne	404 192,18	352 288,24
3	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	382 078,27	436 599,54
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	382 078,27	436 599,54
	- długoterminowe	382 078,27	436 599,54
	- krótkoterminowe		
C	SUMA PASYWÓW (A + B)	31 648 447,72	32 038 834,33
	SUMA KONTROLNA (AKTYWA - PASYWA)	0,00	0,00

Wrocław, 29.06.2020 r.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

 Robert Karuza

INCEPTI DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
 ul. Żeglarska 5, 50-542 Wrocław
 NIP 603 27-08-931, REGON 021421202

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

Rachunek przepływów pieniężnych
sporządzony za okres od 01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.
(metoda pośrednia)

Treść	Wartość za okres 01.01.2019 - 31.12.2019	Wartość za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	2 225 127,38	-1 065 479,51
II. Korekty razem:	-5 695 071,55	-4 788 420,82
1. Amortyzacja	9 619,00	11 453,19
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	70 998,58	171 157,22
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 113 220,53	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	147 000,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-1 737 090,65	-1 765 124,34
7. Zmiana stanu należności	-653 845,14	2 697 987,74
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-492 112,90	-5 786 701,13
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-51 206,17	-117 193,50
10. Inne korekty	124 786,26	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-3 469 944,17	-5 853 900,33
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 129 720,53	5 707 907,32
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	1 129 720,53	5 707 907,32
a) w jednostkach powiązanych	13 220,53	3 100 000,00
b) w pozostałych jednostkach	1 116 500,00	2 607 907,32
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 116 500,00	2 547 472,75
- odsetki	0,00	60 434,57
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	1 459 056,19	1 921 504,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	43 756,19	10 504,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	1 415 300,00	1 911 000,00
a) w jednostkach powiązanych	1 300,00	1 199 000,00
b) w pozostałych jednostkach	1 414 000,00	712 000,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	1 414 000,00	712 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-329 335,66	3 786 403,32
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	2 854 979,47	2 325 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	2 854 979,47	1 925 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	400 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	2 068 751,02	278 304,95
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	28 000,00	85 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 010 000,00	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	30 751,02	193 304,95
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	786 228,45	2 046 695,05
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-3 013 051,38	-20 801,96
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-3 013 051,38	-20 801,96
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 023 075,63	3 043 877,59
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	10 024,25	3 023 075,63
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Wrocław, 29.06.2020 r.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

Robert Kahuza

INCEPTI DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA

ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław
NIP 899 27-08-981, REGON 021421202

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

Zestawienie zmian
w kapitale (funduszu) własnym
według stanu na dzień 31.12.2019 r.

Pozycja	Wartość na dzień 31.12.2019	Wartość na dzień 31.12.2018
I Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	16 711 937,40	17 777 416,91
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów podstawowych		
II a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	16 711 937,40	17 777 416,91
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	4 940 206,91	4 581 953,37
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	358 253,54
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	358 253,54
-akcji powyżej wartości nominalnej		
-z podziału zysku (ustawowo)		
-z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	358 253,54
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-pokrycia straty		
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	4 940 206,91	4 940 206,91
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)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-zbycia środków trwałych		
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	0,00
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	
-zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
-korekty błędów podstawowych		
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		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-podziału zysku z lat ubiegłych	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	0,00
-zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
-korekty błędów podstawowych		
5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	-1 065 479,51	0,00
-przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-1 065 479,51	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 065 479,51	0,00
5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 065 479,51	0,00
6 Wynik netto	2 225 127,38	-1 065 479,51
a) zysk netto	2 225 127,38	0,00
b) strata netto	0,00	-1 065 479,51
c) odpisy z zysku		
II Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 937 064,78	16 711 937,40
III Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	18 937 064,78	16 711 937,40

Wrocław, 29.06.2020 r.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

Robert Kałuża

INCEPTI DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Żeglarska 5, 50-542 Wrocław
NIP 899 27-08-981, REGON 021421202

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

**INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES 01.01.2019 – 31.12.2019**

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 73954/118580 (siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt cztery 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 4.275.303,20 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 2.033.310,33 zł.

- 5) Spółka użytkowała w 2019 roku lokal biurowy na podstawie umowy najmu. Lokal stanowi własność wynajmującego i nie jest ujęty w księgach Spółki.

Spółka użytkuje jeden samochód osobowy na podstawie umowy leasingu operacyjnego. Wartość pojazdu na dzień bilansowy (stanowiąca sumę pozostałych do zapłaty rat leasingowych) wynosi 26.660,44 zł i ewidencjonowana jest pozabilansowo. Obce środki trwale lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu Spółka kwalifikuje 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 - nie dokonywano.
- 8) Kapitał podstawowy Spółki na 31.12.2019 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 Kaluża	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 osiągnęła zysk netto w wysokości 2.225.127,38 zł. Zarząd proponuje podział wyniku w następujący sposób: 1.065.479,51 zł na pokrycie strat z lat poprzednich, 1.159.647,87 zł na kapitał zapasowy.
- 11) Rezerwy na zobowiązania przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp	Tytuł	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia, w tym:		Stan na 31.12.2019
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1.	Rezerwa na odszkodowanie w związku z toczącym się postępowaniem sądowym	220 000,00 zł	- zł	- zł	- zł	220 000,00 zł
2.	Rezerwa na zobowiązanie z tyt. zakupu P.U.W. gruntu - porozumienie zmieniające termin płatności ze Sprzedającym	- zł	147 000,00 zł	- zł	- zł	147 000,00 zł
Razem:		220 000,00 zł	147 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	367 000,00 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	5 512 003,29 zł	- zł	- zł	5 512 003,29 zł

z tego:

1. z tytułu umów pożyczek długoterminowych:

Lp	Wierzyciel	Kwota pożyczki	Saldo na 31.12.2019	Data spłaty	Oprocentowanie
1.	Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 spółka komandytowa	1 800 000,00 zł	1 848 780,00 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 1%
2.	Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 spółka komandytowa	2 000 000,00 zł	1 603 940,93 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 1%
3.	Incepti Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo spółka komandytowa	330 000,00 zł	54 855,00 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 8%

4.	REANIMATOR "O&K" Sp. z o.o. S.K.A.	120 000,00 zł	14 258,02 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 8%
5.	PRP Lubin Sp. z o.o.	200 000,00 zł	202 732,27 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 1%
6.	PRP Lubin Sp. z o.o.	300 000,00 zł	303 742,03 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 1%
7.	PRP Lubin Sp. z o.o.	170 000,00 zł	171 792,31 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 1%
8.	PRP Lubin Sp. z o.o.	100 000,00 zł	101 002,33 zł	31.12.2021 r.	WIBOR 3-M + 1%
9.	Osoba fizyczna	355 000,00 zł	355 000,00 zł	30.09.2022 r.	3%
10.	Osoba fizyczna	120 000,00 zł	121 449,86 zł	30.09.2022 r.	3%
		5 495 000,00 zł	4 777 552,75 zł		

2. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (obligacje imienne, zdematerializowane, emitowane w trybie niepublicznym):

Lp	Oznaczenie emisji	Data emisji	Data wykupu	Wartość emisji	Oprocentowanie	Kupon
1.	C	2018-01-31	2021-02-01	703 158,63 zł	2,70%	kwartalny
Razem:				703 158,63 zł		

3. w pozycji "inne" wykazywane są kaucje gwarancyjne zatrzymane na okres gwarancji wynoszący od 3 do 5 lat od zakończenia realizacji prac - w okresie spłaty wykazany w tabeli poniżej:

Lp	Konto	Nazwa	Obiekt	Saldo Ma	Okres rozliczenia (rok)
1.	24905	DARIUSZ WINIARSKI DARWIN FIRMA BUDOWLANA	00458	31.291,91 zł	2021
				31.291,91 zł	

13) Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki:

1. Hipoteka umowna do kwoty 5.100.000,00 zł w celu zabezpieczenia zapłaty ceny praw do nieruchomości i drogi, a także wszelkich roszczeń, które mogą powstać w związku lub na tle wykonywania umowy sprzedaży z dnia 11 grudnia 2017 r. (REPERTORIUM A NR 25889/2017) na nieruchomości objętej księgą wieczystą WR1K/00198237/4 (Wrocław, ul. Żegiestowska 5) - zobowiązanie uregulowane w całości, Zarząd wystąpi o zniesienie zabezpieczenia.

2. Hipoteka umowna do kwoty 575.000,00 zł - na rzecz osób fizycznych, które sprzedały Spółce udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntów, jako zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych tych osób 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 z tytułu dostaw i usług.

14) Rozliczenia międzyokresowe:

1. rozliczenia międzyokresowe czynne (stan na dzień bilansowy: 3.834,54 zł) obejmują koszt ubezpieczeń rozliczanych proporcjonalnie do upływu czasu, na który zawarta została umowa ubezpieczenia,

2. rozliczenia międzyokresowe bierne (stan na dzień bilansowy: 382.078,27 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 31.12.2019
				Wykorzystanie	Rozwiązanie	
1.	Osiedle Sonata	137 284,66 zł	- zł	44 905,29 zł	- zł	92 379,37 zł
2.	Nowy Oporów	299 314,88 zł	- zł	9 615,98 zł	- zł	289 698,90 zł
	Razem:	436 599,54 zł	- zł	54 521,27 zł	- zł	382 078,27 zł

15) Wykazywanie składników aktywów lub pasywów w więcej niż jednej pozycji bilansu - nie dotyczy.

16) Zobowiązania warunkowe - nie wystąpiły na dzień bilansowy.

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

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

19) Szczegółowy zakres zmian inwestycji długoterminowych:

Tytuł	Stan na 01.01.2019	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan na 31.12.2019
Długotrwałe aktywa finansowe	20 126 885,77 zł	4 450 529,90 zł	1 249 623,01 zł	23 327 792,66 zł
Udziały lub akcje	18 792 726,00 zł	3 002 000,00 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	- zł	3 001 000,00 zł	- zł	3 001 000,00 zł
Wkład kapitałowy w INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska Spółka Komandytowa	- zł	1 000,00 zł	- zł	1 000,00 zł
Udzielone pożyczki	1 334 159,77 zł	1 448 529,90 zł	1 249 623,01 zł	1 533 066,66 zł
Umowy pożyczki z INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa	37 997,83 zł	22 386,78 zł	1 500,00 zł	58 884,61 zł
Umowy pożyczki z INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa	863 375,68 zł	1 262 898,04 zł	657 000,00 zł	1 469 273,72 zł
Umowy pożyczki z INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa	- zł	154 908,33 zł	150 000,00 zł	4 908,33 zł
Umowa pożyczki z osobą fizyczną (reklasyfikacja na krótkoterminowe)	432 786,26 zł	8 336,75 zł	441 123,01 zł	- zł

20) 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:	3 133 354,31 zł
- najem	119 418,31 zł
- refaktura kosztów	13 936,00 zł
- sprzedaż prawa do zawarcia umowy przyrzeczonej	3 000 000,00 zł
Przychody ze sprzedaży towarów	- zł
Przychody ze sprzedaży materiałów	- zł
Ogółem	3 133 354,31 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	9 619,00 zł
41	Zużycie materiałów i energii	109 515,89 zł
42	Usługi obce	244 509,22 zł
43	Podatki i opłaty	62 615,83 zł
44	Wynagrodzenia	245 822,25 zł
45	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	22 202,21 zł
46	Podróże służbowe	159,00 zł
47	Pozostałe koszty rodzajowe	13 574,44 zł
	Razem	708 017,84 zł

Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby – 0,00 zł.

3) Odpisy aktualizujące środki trwałe - nie dokonywano.

4) Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

1. dokonano odpisu na wartość gruntu - działka drogowa we Wrocławiu (ewidencja: Towary) - w związku z przedłużającą się procedurą wykupu przez gminę, ustanowiono odpis aktualizacyjny na pełną wartość bilansową, tj. 135.151,29 zł.

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	6 417 138,91 zł
1.1.	Przychody ze sprzedaży produktów, usług, materiałów i towarów	3 133 354,31 zł
1.2.	Pozostałe przychody operacyjne	135 028,21 zł
1.3.	Przychody finansowe	3 148 756,39 zł
2.	PRZYCHODY NPO	3 147 750,43 zł
2.1.	Przychody finansowe - udział w zysku INCEPTI Sp. z o.o. Mańlice I s.k.	3 113 220,53 zł
2.2.	Przychody finansowe - naliczenie odsetek	34 529,90 zł
2.3.	Inne przychody NPO	- zł
3.	PRZYCHODY PODATKOWE NIEBILANSOWE	3 464 833,77 zł
3.1.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo s.k.	1 036 996,71 zł

3.2.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Małlice l s.k.	2 340 358,69 zł
3.3.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Gaj s.k.	77 993,20 zł
3.4.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg s.k.	1 200,88 zł
3.5.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska s.k.	2 434,31 zł
3.6.	Udział w przychodach INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska s.k.	99,99 zł
3.7.	Nieodpłatne świadczenia usług poręczenia	5 750,00 zł
4.	PRZYCHODY PODATKOWE (1 - 2 + 3)	6 734 222,25 zł
5.	KOSZTY BILANSOWE	4 192 011,53 zł
5.1.	Koszty sprzedanych produktów, usług, materiałów i towarów	3 071 766,83 zł
5.2.	Koszty sprzedaży	57 227,62 zł
5.3.	Koszty ogólnego zarządu	565 968,12 zł
5.4.	Pozostałe koszty operacyjne	337 572,47 zł
5.5.	Koszty finansowe	159 476,49 zł
6.	KOSZTY NKUP	357 548,64 zł
6.1.	Amortyzacja NKUP	178,76 zł
6.2.	Podatek VAT NKUP	- zł
6.3.	Pozostałe rodzaje kosztów NKUP (w tym użytkowanie samochodów osobowych)	8 797,13 zł
6.4.	Pozostałe rodzaje kosztów NKUP przejściowo	3 477,52 zł
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne NKUP	333 006,79 zł
6.6.	Odsetki NKUP	169,00 zł
6.7.	Odsetki naliczone niezapłacone	66 440,71 zł
6.8.	Rezerwa na prace gwarancyjne	- 54 521,27 zł
7.	KOSZTY PODATKOWE NIEBILANSOWE	3 353 851,72 zł
7.1.	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Generalne Wykonawstwo s.k.	1 039 268,61 zł
7.2.	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Małlice l s.k.	2 156 741,76 zł
7.3.	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Gaj s.k.	128 170,21 zł
7.4.	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg s.k.	19 812,28 zł
7.5.	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska s.k.	5 452,10 zł
7.6.	Udział w kosztach INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska s.k.	356,15 zł
7.7.	Koszty lat poprzednich przejściowo nie zaliczone do KUP	4 050,60 zł
8.	KOSZTY PODATKOWE (5 - 6 + 7)	7 188 314,61 zł
7.	WYNIK BILANSOWY (1 - 5)	2 225 127,38 zł
8.	KOREKTA PODATKOWA (2 - 3 - 6 + 7)	2 679 219,74 zł
9.	WYNIK PODATKOWY (7 - 8)	- 454 092,36 zł

- 7) Środki trwałe w budowie - poniesiono nakłady w wysokości 39.739,83 zł na wyposażenie przyszłego salonu sprzedaży i siedziby Spółki.
- 8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt 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:

Lp	Rodzaj	Stan na 31.12.2019 r.
1.	Kasa	7 657,80 zł
2.	Rachunki bankowe	2 366,45 zł
	Razem środki pieniężne bez ograniczeń w dysponowaniu	10 024,25 zł
3.	Rachunki powiernicze (środki o ograniczonej możliwości dysponowania)	0,00 zł
	Razem środki pieniężne	10 024,25 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 2,0 osoby. Stan zatrudnionych na 31.12.2019 r. – 2 osoby, są to pracownicy działów sprzedaży 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 - 130.218,00 zł,
 - z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej - 6.699,50 zł.
- W 2017 roku udzielono długoterminowej pożyczki członkowi Rady Nadzorczej na warunkach rynkowych, z terminem spłaty na 31.12.2020 r. Saldo na dzień bilansowy wynosi 133.123,01 zł. Wartość zaliczek pobranych i nierozliczonych na dzień bilansowy przez osoby wchodzące w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących: (-) 35.000,00 zł (do rozliczenia i zwrotu przez Spółkę).
- W dniu 09.06.2020 roku zawarto umowę na badanie sprawozdania finansowego za okres zakończony 31 grudnia 2019 r. oraz za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r. z Kancelarią Biegłych Rewidentów QUATRO Spółką z o. o. z siedzibą we Wrocławiu. Wynagrodzenie ryczałtowe za obowiązkowe badanie ustalono na kwotę 7.000 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

- 1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w tym sprawozdaniu – nie wystąpiły.
- 2) Informacje o znaczących zdarzeniach po dniu bilansowym:

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki, spotęgowanej koniecznością realnego zamknięcia gospodarki na okres kilku miesięcy. Kierownictwo uważa, że ta sytuacja nie wymaga korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019. Jest to jednakże zdarzenie istotne, powstałe po dacie bilansu i wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.
- 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 01.01.2019-31.12.2019 r. lub stan na 31.12.2019 r.
1.	Sprzedaż netto	- zł
2.	Zakupy netto	- zł
3.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11.560,25 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	54 855,00 zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	- zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	4 855,00 zł

b) INCEPTI Sp. z o.o. Maślice I Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2019-31.12.2019 r. lub stan na 31.12.2019 r.
1.	Sprzedaż netto	1 501,00 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	- zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	3 452 720,93 zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	3 113 220,53 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	72 741,46 zł

c) INCEPTI Sp. z o.o. Brzeg Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2019-31.12.2019 r. lub stan na 31.12.2019 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	58 884,61 zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	1 386,78 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	- zł

d) INCEPTI Sp. z o.o. Gaj Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2019-31.12.2019 r. lub stan na 31.12.2019 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	1 469 273,72 zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	23 898,04 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	- zł

e) INCEPTI Sp. z o.o. Krakowska Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2019-31.12.2019 r. lub stan na 31.12.2019 r.
1.	Sprzedaż netto	3 000 000,00 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	4 908,33 zł
6.	Pożyczki otrzymane i zobowiązania długoterminowe	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	908,33 zł
8.	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)	- zł

f) INCEPTI Sp. z o.o. Paczkowska Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu:

Lp	Tytuł	za okres 01.01.2019-31.12.2019 r. lub stan na 31.12.2019 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	- zł
7.	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	- 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	2018	2019
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	7 875 954,18 zł	1 038 034,74 zł
2.	Wynik finansowy netto	-52 441,24 zł	-2 274,18 zł
3.	Wartość kapitału własnego	266 460,53 zł	264 186,35 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 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	2018	2019
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	20 269 369,97 zł	2 413 332,68 zł
2.	Wynik finansowy netto	3 298 658,51 zł	236 333,09 zł
3.	Wartość kapitału własnego	2 998 973,88 zł	3 221 775,09 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 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	2018	2019
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	1 200,00 zł	1 200,00 zł
2.	Wynik finansowy netto	-19 938,26 zł	-20 024,99 zł
3.	Wartość kapitału własnego	3 022 249,20 zł	3 002 224,21 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	2018	2019
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	20,56 zł	78 000,00 zł
2.	Wynik finansowy netto	-7 665,29 zł	-50 204,33 zł
3.	Wartość kapitału własnego	12 735 548,89 zł	12 685 344,56 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	0,00 zł	0,00 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	2018	2019
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	-	3 477,60 zł
2.	Wynik finansowy netto	-	-20 579,27 zł
3.	Wartość kapitału własnego	-	2 981 520,73 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	-	0,00 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	-	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	2018	2019
1.	Wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych	-	100,00 zł
2.	Wynik finansowy netto	-	-423,69 zł
3.	Wartość kapitału własnego	-	676,31 zł
4.	Wartość aktywów trwałych	-	0,00 zł
5.	Przeciętne roczne zatrudnienie	-	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 wspólnikiem 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.

10. Inne informacje

W informacji powyżej wskazano wszystkie informacje, które w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Zatwierdził:

PREZES ZARZĄDU

 Robert Kałuża

INCEPTI DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
 ul. Zeglęstowska 5, 50-542 Wrocław
 NIP 699-27-09-991, REGON 021421202

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 01.01.2019 - 31.12.2019

	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 01.01.2019	0,00	0,00	22 201,00	0,00	22 201,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- nabycie					0,00
- 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 31.12.2019	0,00	0,00	22 201,00	0,00	22 201,00
Umorzenie na 01.01.2019			22 201,00		22 201,00
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktualizacja wyceny					0,00
- amortyzacja					0,00
- 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 31.12.2019	0,00	0,00	22 201,00	0,00	22 201,00
Wartość netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 01.01.2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31.12.2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

ZALĄCZNIK nr 2 do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

	Grunt (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2019	0,00	0,00	47 516,41	126 988,01	17 006,23	0,00	0,00	191 510,65
Zwiększenia:	0,00	0,00	3 495,12	521,24	0,00	39 739,83	0,00	43 756,19
- nabycie			3 495,12	521,24		39 739,83		43 756,19
- przeniesienie								0,00
- aktualizacja wyceny								0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	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 31.12.2019	0,00	0,00	51 011,53	127 509,25	17 006,23	39 739,83	0,00	235 266,84
Umorzenie na 01.01.2019	0,00	0,00	26 349,61	126 988,01	12 398,56	0,00	0,00	165 736,18
Zwiększenia:	0,00	0,00	8 038,48	34,74	1 545,78	0,00	0,00	9 619,00
- aktualizacja wyceny			8 038,48	34,74	1 545,78			9 619,00
- amortyzacja								0,00
- przeniesienie								0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż								0,00
- likwidacja								0,00
- przeniesienie								0,00
Umorzenie na 31.12.2019	0,00	0,00	34 388,09	127 022,75	13 944,34	0,00	0,00	175 355,18
Wartość netto	0,00	0,00	16 623,44	486,50	3 061,89	39 739,83	0,00	59 911,66
Stan na 01.01.2019	0,00	0,00	21 166,80	0,00	4 607,67	0,00	0,00	25 774,47
Stan na 31.12.2019	0,00	0,00	16 623,44	486,50	3 061,89	39 739,83	0,00	59 911,66

2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta



**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.**

Wrocław, 29.06.2020

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 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 31.12.2020 r.: Al. Generała Józefa Hallera 182/1, 53-203 Wrocław, aktualny adres: 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	Akcjonariusz	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		12 837 210,00 zł	100,00%	17 537 210	100,00%

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie projektów deweloperskich.

W roku obrotowym zarząd Spółką był sprawowany przez jednoosobowy Zarząd w osobie Roberta Kałuży - Prezesa Zarządu.

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, kredytów inwestorskich oraz emisji obligacji.

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

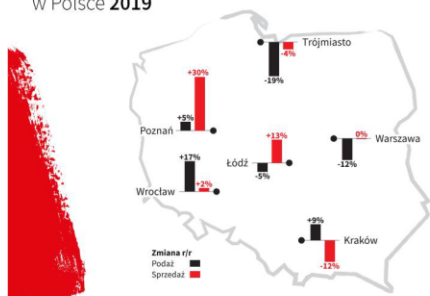
Ocena sytuacji w branży

Spółka działa w branży deweloperskiej na lokalnym rynku wrocławskim.

1. Analiza stanu istniejącego oraz prognoza podaży i popytu.

- W 2019 roku rynek sprzedaży nowych mieszkań znajdował się ponownie w trendzie wzrostowym, po lekkim wyhamowaniu w 2018 r.
- Relacja mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w stosunku do mieszkań sprzedanych pozostawała w stanie względnej równowagi w ostatnich latach, co świadczy o właściwej reakcji strony podażowej na wzmożony popyt.
- Problemy z zakupem atrakcyjnych gruntów i pozyskaniem pozwoleń na budowę ograniczają w pewnym stopniu stronę podażową rynku.
- W opinii Zarządu aktualna sytuacja popytowa i podażowa na wrocławskim rynku mieszkaniowym sprzyja uruchamianiu nowych projektów, które będą odpowiedzią na stabilny popyt (średnio ponad 2600 mieszkań kwartalnie) w kolejnych kwartałach.

Pierwotny rynek mieszkaniowy
w Polsce 2019



Źródło: www.jll.pl

- Czynnikiem wspierającym lokalny popyt jest sprzyjająca sytuacja demograficzna i poziom migracji. Stopniowe bogacenie się społeczeństwa przekłada się również na poszukiwanie możliwości nabycia nowego mieszkania na rynku pierwotnym. Zgodnie z danymi GUS, do województwa dolnośląskiego w 2018 roku na pobyt stały przyjechało ponad 12 tys. osób z innych województw Polski oraz szacunkowa liczba ok. 50 tys. obcokrajowców. Szacuje się, że co najmniej 70-80% z tej liczby osób zamieszkuje na stałe bezpośrednio we Wrocławiu lub w najbliższych okolicach miasta, w tym poprzez nabycie nowych lokali mieszkalnych. Jest to składnik popytu, który dodatkowo zasila ogólny popyt na analizowanym rynku.
- 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,
 - rosnąca skala zjawiska LAT (Living Apart Together) - dorosłych par utrzymujących dwa samodzielne mieszkania,
 - imigracja - coraz większą siłę popytową stanowią będą imigranci (lokalnie głównie obywatele Ukrainy) - początkowo jako najemcy, a docelowo - także jako nabywcy.

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

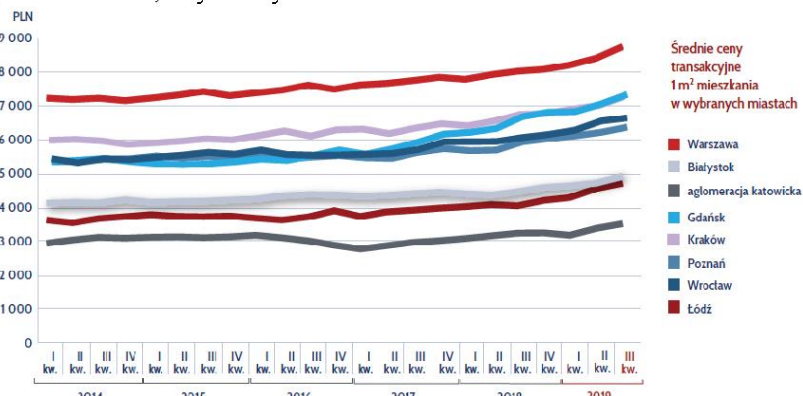
2. Analiza cen

- Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku deweloperskim we Wrocławiu wynosiła w styczniu 2020 r. **8.180 zł/m²**. Jest to czwarty wynik w kraju, po Warszawie, Krakowie i Gdańsku.



Źródło: www.wroclaw.pl

- Ceny transakcyjne, które oddają tendencję rynkową z opóźnieniem, rosną na wszystkich rynkach w Polsce, w tym na rynku wrocławskim.



Źródło: Raport AMRON-SAFRiN 3/2019

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

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:	3 133 354,31 zł
- najem	119 418,31 zł
- refaktura kosztów	13 936,00 zł
- sprzedaż prawa do zawarcia umowy przyrzeczonej	3 000 000,00 zł
Przychody ze sprzedaży towarów	- zł
Przychody ze sprzedaży materiałów	- zł
Ogółem	3 133 354,31 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 2,00 osoby. Stan zatrudnionych na 31.12.2019 r. – 2 osoby, są to pracownicy działów sprzedaży i administracji.
- Wynagrodzenia w podziale na sposób angażu przedstawiono w poniższej tabeli:

1.	Fundusz osobowy	103 204,75 zł
1a)	Średnie zatrudnienie	2
1b)	Średnie wynagrodzenie	4 300,20 zł
2.	Umowy cywilno-prawne	5 700,00 zł
3.	Wynagrodzenie RN	6 699,50 zł
4.	Wynagrodzenie Zarządu	130 218,00 zł
	RAZEM	245 822,25 zł

- Spółka nie realizowała świadczeń socjalnych w okresie objętym sprawozdaniem.
- Nie ponoszono wydatków na szkolenia.

Finansowanie

Spółka w omawianym okresie korzystała z kapitału wniesionego przez wspólników, zatrzymanego zysku z lat poprzednich oraz środków pozyskanych z pożyczek i emisji obligacji.

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

Kapitały własne na 31.12.2019 r. wynosiły 18.937.064,78 zł, w tym kapitał akcyjny 12.837.210,00 zł. Saldo zobowiązań długoterminowych z tytułu emisji obligacji wynosiło 703.158,63 zł, obsługa obligacji jest terminowa, obligacje mają termin wykupu w lutym 2021 roku. Najistotniejszą pozycją w zobowiązaniach długoterminowych są pożyczki od spółki-córki Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k., która po zakończeniu inwestycji udzieliła długoterminowych pożyczek w łącznej (z naliczonymi odsetkami) wysokości 3.452 tys. zł.

Sytuacja majątkowa

Najistotniejszą pozycją w majątku Spółki na 31.12.2019 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 - 1.533.066,66zł. Łącznie aktywa trwale stanowią około 74% majątku ogółem. Zmiana w relacji do poprzednich lat wynika głównie z przyjętej strategii, polegającej na realizacji projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, a nie bezpośrednio przez Spółkę. Zmiana struktury majątkowej jest trwała i zgodna z przyjętą strategią. 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 6.308.613,53 zł.

Podstawowe wskaźniki zadłużenia na koniec 2019 kształtują się na bezpiecznym poziomie i wynoszą:

- **wskaźnik zadłużenia ogólnego – 40,16 %**
(Zobowiązania ogółem / Aktywa),
- **wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego – 20,38 %**
(Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa)

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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

Sytuacja dochodowa

Zysk netto za rok obrotowy wyniósł 2.225.127,38 zł i był głównie rezultatem uznania w przychodach finansowych udziału w zysku Incepti Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k. wygenerowanego w związku z zakończeniem inwestycji Osiedle Kaszmirowe w 2018 r. W ujęciu podatkowym zysk rozliczany był w 2018 r., w związku z czym Spółka nie płaciła podatku dochodowego w 2019 r. (poniosła stratę podatkową).

Podstawowe wskaźniki rentowności:

- **wskaźnik rentowności sprzedaży netto – 71,01 %**

(Wynik netto / Przychody netto ze sprzedaży produktów),

- **wskaźnik rentowności przychodów – 34,67 %**

(Wynik netto / Przychody netto ze sprzedaży produktów + Pozostałe przychody operacyjne + Przychody finansowe),

- **wskaźnik rentowności aktywów – 7,03 %**

(Wynik netto / Aktywa),

Zakłada się, że sytuacja dochodowa w kolejnych latach będzie dobra wskutek realizacji kolejnych projektów przez spółki celowe.

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.

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.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki, spotęgowanej koniecznością realnego zamknięcia gospodarki na okres kilku miesięcy. Kierownictwo uważa, że ta sytuacja nie wymaga korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019. Jest to jednakże zdarzenie istotne, powstałe po dacie

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

bilansu i wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

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 2019 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 osiągnięte przez Spółkę. Potencjalnie negatywny wpływ na działalność Spółki ma utrzymująca się epidemia i skutki zamknięcia gospodarczego

Sprawozdanie Zarządu z działalności INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

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.

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 obarczona 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.

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.

3. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
ul. Żegiestowska 5
50-542 Wrocław**

Wrocław, 29 czerwca 2020 roku

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
okres od: 2019-01-01 do: 2019-12-31

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Udziałowców, 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 2019 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku, po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 31.648.447,72 złotych.

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2019, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 351z z późn. zm) i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki.
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

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 2019 r. poz. 1421 ze zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
okres od: 2019-01-01 do: 2019-12-31

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów 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 IFAC. 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 na temat zdarzeń po dacie bilansowej

Zwracamy uwagę na pkt 6 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, w której Kierownictwo jednostki zwraca uwagę na fakt ryzyka wynikającego z rozprzestrzeniania się koronawirusa. Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki, spotęgowanej koniecznością realnego zamknięcia gospodarki na okres kilku miesięcy. Kierownictwo uważa, że ta sytuacja nie wymaga korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019. Jest to jednakże zdarzenie istotne, powstałe po dacie bilansu i wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Odpowiedzialność kierownika jednostki 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.

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
okres od: 2019-01-01 do: 2019-12-31

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

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.

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 zmywu, 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 odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez kierownictwo jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości 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.

INCEPTI DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
okres od: 2019-01-01 do: 2019-12-31

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność kierownika jednostki

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

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
wpisany do rejestru biegłych rewidentów
pod nr 10825
Podpisano kwalifikowanym podpisem
Elektronicznym

Działająca w imieniu Quatro Sp. z o. o.

ul. Kukułcza 1
51-418 Wrocław

Podmiot wpisany na listę firm audytorskich

pod nr 3475

w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał
sprawozdanie finansowe

Wrocław, 29 czerwca 2020 roku



Podpisany certyfikatem wystawionym dla Elżbiety
Mularczyk (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2020-06-29 11:49:43 +0200

Załączniki

Załącznik 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 27.10.2020 godz. 13:26:25

Numer KRS: 0000589302

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	02.12.2015		
Ostatni wpis	Numer wpisu	17	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/219651/20/792	
	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

Strona 2 z 7

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 WSPÓLNIKÓW 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 NOTARILNA 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

Strona 3 z 7

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 UPRAWNIENIOMU 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 UPRIWILEJOWANE
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 UPRIWILEJOWANE

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

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI I DO SKŁADANIA W IMIENIU SPÓŁKI OŚWIADCZEŃ WOLI WYMAGANE JEST WSPÓŁ DZIAŁANIE 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	KAŁUŻA
	2.Imiona	ROBERT JANUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	75042813934
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

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	PIADŁO
		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 WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 2, , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM 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
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
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
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

Strona 6 z 7

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
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 27.10.2020
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

ZAŁĄCZNIK 2 – AKTUALNY STATUT SPÓŁKI

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 któregokolwiek 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 użytkownika 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 warranty 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 któregośkolwiek 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 wakatu 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 wakatu 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.-----

PREZES ZARZĄDU,

Robert Kaluza

INCEPTI DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Żeglęstowska 5, 50-542 Wrocław
NIP 639 27-08-981, REGON 021421202

ZAŁĄCZNIK 3 – WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

ZAŁĄCZNIK
do Uchwały nr 01/10/2020 Zarządu Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu z dnia 30 października
2020 r. w sprawie emisji obligacji Serii D

**WARUNKI EMISJI
OBLIGACJI SERII D
INCEPTI DEVELOPMENT S.A.
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU**

Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-54 2 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, emituje do 4.400 (cztery tysiące czterysta) sztuk obligacji na okaziciela Serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 7,1% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii D”). Wykup Obligacji Serii D nastąpi 19 maja 2023 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii D kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii D 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. 37a Ustawy o Ofercie Publicznej.

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń	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 w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Obligacji Serii D.
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 4.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Obligacji Serii D równa 1.000,00 zł.
Cesja Wierzytelności	Cesja wierzytelności o zapłatę kapitału, odsetek i innych wierzytelności wynikających z pożyczek udzielonych przez Emitenta Poręczycielowi Incepti Gaj na podstawie umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019r.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dzień Przydziału	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
Data Emisji	Data podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji Serii D.
Dzień Wykupu	Przypadający na dzień 19 maja 2023 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii D poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
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 D emitowanych przez Incepti Development S.A.

str. 1



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, o kapitale zakładowym 4.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
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.
Obligacje Serii D, Obligacje	Do 4.400 Obligacji Serii D Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
Odsetki	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii D, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
Obligatariusz	Osoba uprawniona z Obligacji Serii D.
Okres Odsetkowy	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
Poręczyciel 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, NIP: 8943113035, REGON: 368184940
Poręczyciel 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 20 1020 1026 0000 1002 0197 1514.
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 01/10/2020 Zarządu Emitenta z dnia 30 października 2020 roku w sprawie emisji Obligacji Serii D. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii D.
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 D.

Warunki Emisji Obligacji Serii D emitowanych przez Incepti Development S.A.

str. 2

Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
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 Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
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 D wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii D, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> i. roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji, ii. roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji, iii. roszczenie o zapłatę ekwiwalentu odsetkowego, iv. roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności, v. koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
Zapis na Obligacje	Należy wypełniony Formularz Zapisu.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.

1. Rodzaj obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe o stałej stopie procentowej wynoszącej 7,1% 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 (dalej: „Ustawa o obligacjach”) będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii D.

4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 28 października 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii D oraz Uchwała Nr 01/10/2020

Zarządu Emitenta z dnia 30 października 2020 roku w sprawie emisji Obligacji Serii D. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii D.

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 D wyemitowanych może zostać łącznie 4.400 (cztery tysiące czterysta) Obligacji.

Emitent zastrzega, że emisja Obligacji Serii D dojdzie do skutku tylko w wypadku dokonania zapisów na przynajmniej 3.000 (trzy tysiące) Obligacji przez subskrybentów.

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,
- 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:

- a) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- b) Odsetki;
- c) wartość 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.

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 19 maja 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 19 lutego 2021 r. (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
1	Utworzenie ewidencji	19 lutego 2021	11 lutego 2021
2	20 lutego 2021	19 maja 2021	11 maja 2021
3	20 maja 2021	19 sierpnia 2021	11 sierpnia 2021
4	20 sierpnia 2021	19 listopada 2021	10 listopada 2021
5	20 listopada 2021	19 lutego 2022	11 lutego 2022
6	20 lutego 2022	19 maja 2022	11 maja 2022
7	20 maja 2022	19 sierpnia 2022	10 sierpnia 2022
8	20 sierpnia 2022	19 listopada 2022	10 listopada 2022
9	20 listopada 2022	19 lutego 2023	10 lutego 2023
10	20 lutego 2023	19 maja 2023	11 maja 2023

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.

W przypadku przedłużenia terminu subskrypcji, a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a odpowiedniemu przełożeniu ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego. Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje przed pierwotną datą zakończenia subskrypcji, czyli 19 listopada 2020 r., Emitent wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 20 listopada 2020 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 bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na te inne rachunki bankowe 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:

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

r - Stopa Procentowa Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

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

Obligacje Serii D oprocentowane są według stałej Stopy Procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 7,1%.

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 Wyплаты 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 D nastąpi przed 20 listopada 2020 r., pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji następujący po tym wcześniejszym Dniu Przydziału.

2. Świadczenie tytułem wykupu

W Dniu Wykupu przypadającym na dzień 19 maja 2023 r. Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii D.

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
- 7.1. 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.
- 7.2. Obligacje będą zabezpieczone cesją wierzytelności, umową wekslową i wekslem własnym in blanco wystawionym przez Emitenta, aktem poddania się egzekucji Emitenta, poręczeniem Konrada Pawlaka (Poręczyciel Osobisty) - większościowy akcjonariusz Emitenta, aktem poddania się egzekucji Poręczyciela Osobistego, poręczeniem Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa (Poręczyciel Incepti Gaj) oraz aktem poddania się egzekucji Poręczyciela Incepti Gaj, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej.
- 7.3. Cesja Wierzytelności.
- a) Zobowiązania Emitenta z Obligacji zostaną zabezpieczone cesją wierzytelności przypadających Emitentowi od Poręczyciela Incepti Gaj z tytułu umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r. Wysokość zobowiązań z ww. tytułu na dzień 30 września 2020 r. wynosi 1.924.764,06 (milion dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery 06/100) zł.
 - b) W związku z planowaną przez Emitenta dalszą emisją obligacji do łącznej wartości nominalnej do 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych, zabezpieczenie w postaci Cesji Wierzytelności będzie miało status równorzędnego, co oznacza, że zaspokojenie z tego zabezpieczenia będzie rozdzielane proporcjonalnie na wymagalne wierzytelności z Obligacji Serii D oraz obligacji kolejnych serii wyemitowanej w ramach powyższych założeń.
 - c) Cesja wierzytelności zostanie dokonana na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pod warunkiem zawieszającym w postaci zapłaty wszystkich wierzytelności pieniężnych z Obligacji Serii D.
 - d) Przed zawarciem umowy cesji strony umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r. zawrą aneksy do ww. umów, na mocy których termin zwrotu pożyczek wraz z odsetkami zostaną ustalone na 15 (piętnasty) dzień po Dniu Wykupu Obligacji Serii D.
 - e) Dodatkowo Poręczyciel Incepti Gaj zrzeknie się prawa potrącenia co do ewentualnych wierzytelności przysługujących mu wobec Emitenta lub Administratora Zabezpieczeń.
 - f) Umowa Cesji zostanie zawarta w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

- g) Zaspokojenie z wierzytelności nastąpi poprzez przejęcie wierzytelności na własność (złożenie oświadczenia o nie spełnieniu się warunku rozwiązującego) oraz w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego.
 - h) Zwolnienie zabezpieczenia nastąpi poprzez zwrotną cesję wierzytelności na Poręczyciela Incepti Gaj w terminie 14 (czternastu) dni od dnia dokonania zapłaty wszystkich wierzytelności z Obligacji Serii D oraz obligacji kolejnych serii, w wypadku jeśli zostanie wyemitowana zgodnie z założeniami opisanymi w pkt. 7.3. lit. b).
- 7.4. Weksel i Umowa wekslowa.
- a) Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego in blanco na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowego, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
 - b) Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
 - c) Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego.
- 7.5. Oświadczenie Emitenta.
- a) 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 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.
 - b) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.
- 7.6. Poręczenie Poręczyciela Osobistego.
- a) Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną poręczone poręczeniem cywilnym przez Poręczyciela Osobistego do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
 - b) Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia przez Poręczyciela Osobistego z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
 - c) Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2033 r.
 - d) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela Osobistego, w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego. Poręczyciel Osobisty odpowiadać będzie za dług Emitenta wynikający z Obligacji Serii D jako dłużnik solidarny.
- 7.7. Oświadczenie Poręczyciela Osobistego.
- a) Poręczyciel Osobisty 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 Poręczenia. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu

poprzedzającym zostanie złożone w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.

- b) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

7.8. Poręczenie Poręczyciela Incepti Gaj.

- a) Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną poręczone poręczeniem cywilnym przez Poręczyciela Incepti Gaj do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
- b) Poręczenie zostanie udzielone przez zawarcie bezwarunkowej umowy poręczenia przez Poręczyciela Incepti Gaj z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela. Zawarcie umowy poręczenia nastąpi nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.
- c) Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2033 r.
- d) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela Incepti Gaj, w drodze postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu oraz postępowania egzekucyjnego. Poręczyciel Incepti Gaj odpowiadać będzie za dług Emitenta wynikający z Obligacji Serii D jako dłużnik solidarny.

7.9. Oświadczenie Poręczyciela Incepti Gaj.

- a) Poręczyciel Incepti Gaj 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 Poręczenia oraz z wierzytelności z tytułu umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D.
- b) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2033 r.

7.10. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.

7.11. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem pkt. 7.3. lit. b).

7.12. Obligacje Serii D mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń

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 w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Obligacji Serii D.

9. Wskazanie celu emisji

Celem emisji Obligacji Serii D jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na finansowanie projektu deweloperskiego „Incepti Gaj” oraz na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta.

10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania obligacji

Obligacje Serii D 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 Depozycje.

11. Forma składania zapisów na obligacje Serii D

Forma pisemna lub elektroniczna.

12. Wpłaty na obligacje

Wpłat 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:	20 1020 1026 0000 1002 0197 1514
Prowadzony przez:	PKO Bank Polski S.A.
Tytuł wpłaty:	Zapis na obligacje Serii D Incepti Development - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

W przypadku, gdy wpłata na Obligacje następuje z innego rachunku, niż rachunek Inwestora, w tytule przelewu należy wskazać dodatkowo imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) 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 10.000 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 równowartości minimalnego zapisu.

13. Przypadki naruszenia

W przypadku wystąpienia któregośkolwiek z poniższych przypadków Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza i po wyczerpaniu procedury naprawczej opisanej poniżej - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji poczynawszy od wystąpienia któregośkolwiek zdarzenia opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”):

- a) wszczęcie lub ogłoszenie przez Emitenta lub Poręczyciela Incepti Gaj postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego albo ogłoszenie upadłości;

- b) podjęcie przez Emitenta lub Poręczyciela 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 Poręczyciel 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 zostało prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi 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 D są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
- g) Emitent i Poręczyciel stał się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe; lub (ii) Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność; lub (iii) Emitent złożył wniosek o ogłoszenie upadłości; lub (iv) Emitent złożył wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne; lub (v) wierzyciel Emitenta złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni; lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje;
- h) przeznaczenie środków z emisji Obligacji Serii D niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- i) niewywiązywanie 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;
- j) jedno lub wiele zobowiązań Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej 1.000.000,00 (jeden milion) złotych nie zostanie zaspokojone w terminie jego wymagalności;
- k) podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy;
- l) brak uzyskania z banku kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na realizację projektu „Incepti Gaj” w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału Obligacji;
- m) sprzedaż/zbycie akcji i zejście poniżej 50% (pięćdziesięciu procent) pośrednio lub bezpośrednio w ogólnej liczbie głosów Emitenta przez Pana Konrada Pawliaka będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta przed Dniem Wykupu Obligacji;
- n) niewywiązywanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom informacji o prowadzonej działalności tj. podsumowania działalności Emitenta w związku z pozyskany finansowaniem w danym kwartale kalendarzowym zawierającym co najmniej

- informacje o 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;
- o) 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 pomniejszone o środki pieniężne;
- kapitały własne stanowią pozycję w bilansie po stronie pasywów.

- p) 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;

W sytuacji zaistnienia lub trwania któregośkolwiek z wyszczególnionych w pkt a) – p) 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 D 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 D na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii D na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii D 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 D, 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 obowiązku 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 jednostronnych 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

1. 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.

4. Świadczenie 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 D posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.

Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przestania 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 Zgromadzenia Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.

10. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego 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 D 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 D 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 D. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii D.
16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii D 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 wierzycelności 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 D 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 D 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 D podlegają prawu polskiemu.

Karlica

19. Właściwość sądu

Wszelkie spory związane z Obligacjami Serii D będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

20. Miejsce i data sporządzenia warunków emisji

Wrocław, dnia 30 października 2020 roku.

21. Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta.

PREZES ZARZĄDU

Robert Kaluza

Załącznik 4 – Wykaz punktów przyjmujących zapisy na obligacje**Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.**

ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

Kontakt dla Inwestorów

e-mail: obligacje@pcdm.pl

tel. (+48 22) 201 11 30

Lp.	Miejscowość	Adres
Punkt Obsługi Klientów Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:		
1	Warszawa	ul. Waryńskiego 3A
2	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Emilii Plater 53
3	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
4	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Walońska 7/66
5	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Złota 59 (VI piętro)
6	Poznań - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Bóżnicza 1/6

ZAŁĄCZNIK 5 – WZÓR FORMULARZA ZAPISU NA OBLIGACJE

Formularz Zapisu na Obligacje Serii D

Niniejszy dokument stanowi zapis na Obligacje na okaziciela Serii D spółki Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „Spółka”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii D emitowane są na mocy Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii D. Obligacje Serii D przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Dokumencie Ofertowym Obligacji Serii D 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.

a. Rodzaj Inwestora: ☐ osoba fizyczna ☐ Inwestor niebędący osobą fizyczną

b. Imię i nazwisko (osoba fizyczna)/nazwa wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej:

.....

c. Adres zamieszkania/siedziba i adres:

.....

(miasto, kod pocztowy, ulica nr budynku, nr mieszkania)

d. Adres do korespondencji, jeśli inny niż w pkt c):

.....

e. Status dewizowy: ☐ rezydent ☐ nierezydent

f. Osoba fizyczna : PESEL, seria i numer dowodu tożsamości oraz data ważności:

.....

g. Inwestor niebędący osobą fizyczną: NIP, REGON, nr KRS:

.....

h. Dane osoby fizycznej działającej w imieniu osoby prawnej: Imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania:

.....

i. Adres e-mail:

.....

j. Nr telefonu:.....

k. Liczba Obligacji objętych zapisem:.....

słownie:

- l. Kwota wpłaty na Obligacje (cena emisyjna jednej Obligacji: 1.000,00 zł):.....
- słownie:
- m. Numer rachunku bankowego do wypłaty odsetek, kwoty wykupu lub/i zwrotu nadpłaconych środków
-

Dyspozycja deponowania

- ☐ proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr:
.....
prowadzonym w domu maklerskim:
wszystkich przydzielonych mi Obligacji Serii D Incepti Development S.A.
- ☐ nie posiadam rachunku papierów wartościowych

Rozliczenie wpłat na Obligacje

Wpłaty na Obligacje należy dokonywać w walucie PLN. Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości, tj. równej iloczynowi liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji – na rachunek bankowy PCDM nr: **20 1020 1026 0000 1002 0197 1514**, prowadzony przez **PKO Bank Polski S.A.**

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

Oświadczenie osoby składającej zapis

Oświadczam, że

- zapoznałem się z treścią Dokumentu Ofertowego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Incepti Development S.A. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane;
- zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu;
- jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji;
- wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Dokumencie Ofertowym;
- 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);
- zobowiązuję 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 (w okresie do przydziału Obligacji) albo podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji;
- 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 ich 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.

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.

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 D (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 D (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 D 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 Inwestora lub pełnomocnika

.....
Data, pieczęć i podpis pracownika Domu Maklerskiego

Potwierdzam dokonanie identyfikacji i weryfikacji klienta/pełnomocnika/reprezentanta na podstawie:

- ważnego dokumentu tożsamości
- dodatkowego dokumentu potwierdzającego tożsamość *

.....
Data, pieczęć i podpis pracownika Domu Maklerskiego

* w przypadku gdy jest wymagany.

Załącznik 6 – Umowa o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

UMOWA

o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

zawarta dnia 28 października 2020 r. w Warszawie

pomiędzy:

Incepti Development S.A. we Wrocławiu, adres: ul. Żeglowska 5, 50-542 Wrocław, zarejestrowany 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, określany dalej jako **Emitent**,

a

PS Zabezpieczenia sp. z o. o. 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 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, określany dalej jako **Administrator Zabezpieczeń**,

zwanyymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 4.400 (czterech tysięcy czterystu) obligacji Serii D na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda;
- Zgromadzenie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta podjęło w dniu 28 października 2020 r. uchwałę nr 1 w sprawie emisji Obligacji Serii D;
- projekt warunków emisji obligacji z dnia 26 października 2020 r. przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii D poprzez: (1) udzielenie

strona 1/13

(K...)

poręczenia przez Poręczycieli, (2) zawarcie umowy wekslowej i wystawienie weksla in blanco przez Emitenta (3) zawarcie umowy podporządkowania wierzytelności (4) poddanie się egzekucji przez Poręczycieli oraz Emitenta;

- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii D ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

Artykuł 1. Definicje.

1. Użyty w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:

- a. **Administrator Zabezpieczeń** - PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Małańska 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, działający na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz Umowy jako zastępca pośredni Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- b. **Akt Poddania się Egzekucji Emitenta** - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Wekslowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D, złożone przez Emitenta z tytułu zawarcia umowy wekslowej i wydania weksla, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- c. **Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela Incepti Gaj** - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D, złożone przez Poręczyciela Incepti Gaj z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- d. **Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela Osobistego** - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D, złożone przez Poręczyciela Osobistego z tytułu zawarcia umowy poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- e. **Cesja Wierzytelności** - cesja wierzytelności o zapłatę kapitału, odsetek i innych wierzytelności wynikających z pożyczek udzielonych przez Emitenta Poręczycielowi Incepti Gaj na podstawie umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r.;
- f. **Emitent** - Incepti Development S.A. we Wrocławiu, adres: ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, zarejestrowany 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,;

strona 2/13

- g. **Obligacje Serii D** - 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 od 3.000 (trzech tysięcy) do 4.400 (czterech tysięcy czterystu) sztuk,
 - wartość nominalna 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda,
 - oprocentowanie obligacji o stałej stopie procentowej wynoszącej 7,1 % (siedem procent 10/100) rocznie, płatne kwartalnie,
 - termin wykupu po cenie nominalnej w dniu wykupu przypadającym w dniu 19 maja 2023 r.;
- h. **Obligatariusz** - osoba, będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii D;
- i. **Poręczenie** - poręczenie cywilne Poręczyciela Osobistego lub Poręczyciela Inceptu Gaj 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 D, na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem Osobistym i Poręczycielem Incepti Gaj;
- j. **Poręczyciel Incepti Gaj** - Incepti spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gaj spółka komandytowa, adres: ul. Żeglowska 5, 50-542 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 693369, wkład wniesiony o wartości 12.744.136,00 zł, NIP: 8943113035, REGON: 368184940;
- k. **Poręczyciel Osobisty** - Konrad Pawlak, zam. ul. Gen. Władysława Andersa 13/6 44-300 Jastrzębie Zdrój, D.O. seria CGE numer 257181, PESEL: 75121913018, urodzony 19 grudnia 1975 r.;
- l. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii D** - projekt z dnia 26 października 2020 r. Warunków Emisji Obligacji Serii D, aktualny na dzień zawarcia Umowy;
- m. **Umowa** - niniejsza umowa wraz z wszystkimi aneksami i załącznikami;
- n. **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 D;
- o. **Ustawa o Obligacjach** - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach [tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.];
- p. **Warunki Emisji Obligacji Serii D** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii D, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii D;
- q. **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;
- r. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii D wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii D, w szczególności:
- roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji,

strona 3/13



- ii. roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji,
 - iii. roszczenie o zapłatę Ekwiwalentu Odsetkowego,
 - iv. roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności,
 - v. koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
- s. Zabezpieczenia - oznacza łącznie Cesję Wierzytelności, Umowę Wekslową i Weksel, Akt Poddania się Egzekucji Emitenta, Poręczenie Poręczyciela Osobistego oraz Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela Osobistego, Poręczenie Poręczyciela Incepti Gaj oraz Akt Poddania się Egzekucji Poręczyciela 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 D,
 - 4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii D odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii D, po ich przyjęciu.
 - 5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii D zawierać będą dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii D. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii D przewidywały dalej 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 D oraz zawarcia i wykonania przedmiotowej Umowy jest potrzebna uchwała Rady Nadzorczej Emitenta. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła dnia 28 października 2020 r. uchwałę nr 1 wyrażającą zgodę na zawarcie i wykonanie Umowy,
 - b. umowa spółki Emitenta ani też inne wiążące go normy nie zabraniają ani nie ograniczają Emitenta w możliwości Umowy Wekslowej i wydania Administratorowi Zabezpieczeń Weksła oraz zaspokojenia roszczeń Administratora Zabezpieczeń z weksli,
 - c. co do Emitenta 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.
- 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 Warunkach Emisji Obligacji Serii D oraz Umowie, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Zabezpieczeń.

Artykuł 3. Przedmiot Umowy. Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń.

1. Umowa określa zasady ustanawiania, utrzymywania, realizowania i wygaszania Zabezpieczeń.
2. Na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach Emitent ustanawia PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie Administratorem Zabezpieczeń, zaś Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przyjmuje ustanowienie go Administratorem Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie i Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii D, 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: -----;
 - b. Emitent: Robert Kałuża - e-mail: 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. Cesja.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii D:
 - a. zawrze z Poręczycielem Incepti Gaj aneksy do umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r., na mocy których termin zwrotu pożyczek zostanie określony na dzień nie wcześniejszy niż 15 (piętnasty) dzień po Dniu Wykupu Obligacji Serii D Emitenta, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - b. po zawarciu aneksu, o którym mowa powyżej, Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę cesji wierzytelności przypadających Emitentowi od Poręczyciela Incepti Gaj z tytułu umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r., przy czym umowa zawierać będzie oświadczenie Poręczyciela Incepti Gaj o istnieniu albo niestnieniu wierzytelności Poręczyciela Incepti Gaj nadających się do potrącenia oraz oświadczenie o zrzeczeniu się prawa potrącenia co do tych wierzytelności.
2. W terminie 14 dni od dnia zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator Zabezpieczeń dokona zwrotnej cesji wierzytelności, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3.


strona 5/13

(K. N.)

3. W związku z planowaną przez Emitenta dalszą emisją obligacji do łącznej (dla obu serii) wartości nominalnej do 6.000.000,00 (sześciu milionów) złotych, zabezpieczenie w postaci Cesji Wierzytelności będzie miało status równorzędnego, co oznacza, że zaspokojenie z tego zabezpieczenia będzie rozdzielane proporcjonalnie na wymagalne wierzytelności z Obligacji Serii D oraz obligacji kolejnej serii wyemitowanej w ramach powyższych założeń. W takim wypadku wygaśnięcie Zabezpieczenia (zwrotna Cesja Wierzytelności nastąpi w terminie 14 dni od dnia zapłaty wszystkich wierzytelności zabezpieczonych tym Zabezpieczeniem.

Artykuł 6. Weksel 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 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii D, przy czym 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 2033 r.
 - e. Weksel zawierać będą 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 D 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 wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 12 ust. 1 lit c., przy czym łączna kwota, na którą zostaną wypełnione i wystawione weksle nie może przekraczać 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej objętych Obligacji Serii D Emitenta,
 - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii D Emitenta.
2. 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, przy czym ich treść musi zachować warunki określone w ust. 1 pkt a. – h; 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.



3. Obowiązek zwrotu przewidziany w ust. 1 pkt i. dotyczy również dalszych Weksli wystawionych zgodnie z warunkami ust. 2 i nie wykorzystanych przez Administratora Zabezpieczeń.

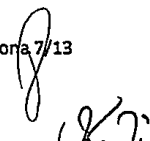
Artykuł 7. Akt Poddania się Egzekucji Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Wekslowej, złoży w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii D, 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 D, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
 - a. zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będą:
 - i. nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych 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, oraz
 - ii. upływ terminu 14 dni od dnia nadania przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy prawo pocztowe 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 2033 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.

Artykuł 8. Poręczenia.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii D:
 - a. Poręczyciel Osobisty zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia, na mocy której Poręczyciel Osobisty zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, na wypadek, gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał, przy czym poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D, do dnia 31 grudnia 2033 r.;
 - b. Poręczyciel Incepti Gaj zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia, na mocy której Poręczyciel Incepti Gaj zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych, na wypadek, gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał, przy czym poręczenie

strona 7/13



- zostanie udzielone do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D, do dnia 31 grudnia 2033 r.
2. Poręczenia wygasa z chwilą zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.

Artykuł 9. Akty Poddania się Egzekucji Poręczycieli.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu umowy poręczenia o której mowa w art. 8 ust. 1 lit. a, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii D Poręczyciel Osobisty złoży 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 Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
- a. zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będą:
 - i. nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 12 ust. 1 lit c. 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 Poręczyciela Osobistego wskazany w art. 1 ust. 1 lit. k. Umowy, oraz
 - ii. upływ terminu 14 dni od dnia nadania przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe na adres Poręczyciela Osobistego,
 - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 31 grudnia 2033 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.
2. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu umowy poręczenia o której mowa w art. 8 ust. 1 lit. b, oraz umowy Cesji Wierzytelności, o której mowa w art. 5 ust. 1 lit. b., w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii D Poręczyciel Incepti Gaj złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako Poręczyciela oraz dłużnika wierzytelności z tytułu umów pożyczek z dnia 4 października 2018 r. oraz 15 kwietnia 2019 r., na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego majątku Poręczyciela, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii D, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
- a. zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będą:
 - i. nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych 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 Poręczyciela Incepti Gaj

- ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym, oraz
- ii. upływ terminu 14 dni od dnia nadania przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe na adres Incepti Gaj 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 2033 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.

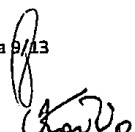
Artykuł 10. Obowiązki Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania szczegółowych informacji oraz dokumentów dotyczących Umowy oraz do niezwłocznego, nie późniejszego niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mających znaczenie dla prawidłowego wykonywania Umowy.
2. Obowiązek informacyjny, o którym mowa w ust. 1 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 D,
 - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych Przypadkach Naruszenia, stosownie do postanowień punktu 13 projektu Warunków Emisji Obligacji Serii D,
 - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii D,
 - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii D 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 lub Poręczycieli.
3. Emitent ponosi wydatki związane z ustanowieniem Zabezpieczeń, ich utrzymaniem, egzekucją i wygaszeniem, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
4. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po sporządzeniu aktów notarialnych, o których mowa w art. 7 i 9, Emitent przekaże Administratorowi Zabezpieczeń po 1 (jednym) wypisie każdego aktu.

Artykuł 11. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń.

1. Administrator Zabezpieczeń wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy

strona 9/13



- Obligacji Serii D 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. 7 i 9.
 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. Ekwiwalent Odsetkowy z tytułu wcześniejszego opłacenia Obligacji,
 - d. świadczenie z tytułu przedterminowego wykupu Obligacji,
 - e. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji,
 - f. wierzytelności z tytułu wykupu (przedterminowego wykupu) Obligacji,
- z tymi zastrzeżeniami, 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;
 - w przypadku realizacji zabezpieczenia w postaci Cesji Wierzytelności w sytuacji, w której będzie ono służyło również za zabezpieczenie kolejnej serii obligacji Emitenta, zastosowanie mają postanowienia art. 5 ust. 3 (proporcjonalne rozdzielenie odzyskanych kwot na wszystkie zabezpieczone wierzytelności).
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 D. 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.
 8. Administrator Zabezpieczeń w wypadkach przewidzianych projektem Warunków Emisji Obligacji Serii D – może zwołać i przeprowadzić Zgromadzenie Obligatariuszy na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Serii D oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
 9. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się przy wykonywaniu Umowy do starannego

- działania, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.
10. 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.
 11. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wymienione w art. 80 ust. 2-5 ustawy o obligacjach.
 12. Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za istnienie, stan i wartość majątku Emitenta i Poręczycieli.
 13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy.
 14. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane niewykonaniem Umowy w przypadkach, w których do wykonania Umowy niezbędna jest czynność faktyczna lub prawna Emitenta, który czynności takiej nie dokonał.
 15. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za czas trwania procesów sądowych, egzekucyjnych i administracyjnych.

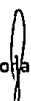
Artykuł 12. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.

1. Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń następujące wynagrodzenie:

- wystawiona z chwilą podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji Serii D lub z chwilą podjęcia przez Emitenta uchwały stwierdzającej, że emisja Obligacji Serii D nie doszła do skutku, w tym również w przypadku nie rozpoczęcia emisji (za równoznaczne z podjęciem uchwały uznane będzie dokonanie zawiadomienia o nie dojściu emisji do skutku),
- ii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. b. będzie wystawiana co trzy miesiące z góry, poczynawszy od dnia utworzenia ewidencji Obligacji Serii D,
 - iii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. c. będzie wystawiana z datą wyegzekwowania należnej kwoty z Zabezpieczeń, przy czym Administrator Zabezpieczeń ma prawo dochodzenia należnej kwoty z Zabezpieczeń,
 - iv. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit. c. będzie wystawiana po odbyciu Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego i przeprowadzonego przez Administratora Zabezpieczeń w przypadkach i na warunkach wynikających z Warunków Emisji Obligacji Serii D.
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 niedościa do skutku emisji Obligacji Serii D.
5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii D, Emitent zwróci te wydatki w terminie 7 dni od ich poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń.


Artykuł 12. Postanowienia końcowe.

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 D, 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


strona 12/13

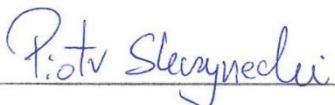
Umowy za wypowiedzeniem przez Emitenta.

3. Emitent może wypowiedzieć Umowę na powyższych zasadach, pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji Serii D na zmianę Warunków Emisji w tym zakresie. Administrator Zabezpieczeń, niezależnie od skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy, ma obowiązek wykonywać wszelkie obowiązki z niej wynikające do czasu wyboru przez Zgromadzenie Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji Serii D nowego Administratora Zabezpieczeń (dokonania skutecznej zmiany Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń).
4. W przypadku niedościa emisji Obligacji Serii D 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. 11 ust. 1 lit. a.
5. Zmiany Umowy, a także czynności zmierzające do jej wypowiedzenia lub rozwiązania powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
7. Umowa podlega prawu polskiemu.

PREZES ZARZĄDU,

Robert Kałuża

Za Emitenta:

Robert Kałuża – Prezes Zarządu



Za Administratora Zabezpieczeń:

Piotr Skrzynecki - Prezes Zarządu

INCEPTI DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Żeglarska 5, 50-542 Wrocław
NIP 653-27-08-981, REGON 021421302

Załącznik 7 – objaśnienie definicji i skrótów

Administrator Zabezpieczeń	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 w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Obligacji Serii D.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
Cena emisyjna	Cena emisyjna Obligacji Serii D równa 1.000,00 zł.
Cesja Wierzytelności	Cesja wierzytelności o zapłatę kapitału, odsetek i innych wierzytelności wynikających z pożyczek udzielonych przez Emitenta Poręczycielowi Incepti Gaj na podstawie umów pożyczek z dnia 4 października 2018r. oraz 15 kwietnia 2019r.
Depozyt, Depozyt KDPW	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
Dokument Ofertowy	Niniejszy dokument, będący podstawą przeprowadzenia Oferty, sporządzony na podstawie art. 37a Ustawy o Ofercie.
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	Przypadający na dzień 19 maja 2023 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii D 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.
EUR, EURO, euro	Euro - Prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej.
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Formularz Zapisu	Oznacza oświadczenie Inwestora o dokonaniu zapisu na Obligację.
Inwestor, Subskrybent	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligację lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligację.
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, wpisaną 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.
<i>KNF, Komisja</i>	Komisja Nadzoru Finansowego.
<i>Komunikat Aktualizujący</i>	Informacja powodująca zmianę treści udostępnionego Dokumentu Ofertowego lub Suplementów w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji papierów wartościowych. Komunikat Aktualizujący udostępnia się w sposób, w jaki został udostępniony Dokument Ofertowy.
<i>KPC</i>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.
<i>KRS</i>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<i>KSH</i>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.
<i>Obligacje, Obligacje Serii D</i>	Nie więcej niż 4.400 (słownie: cztery tysiące czterysta) sztuk Obligacji na okaziciela Serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.
<i>Obligatariusz</i>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, uprawniona z Obligacji.
<i>Odsetki</i>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji, obliczane zgodnie z Warunkami Emisji.
<i>PCDM, firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publiczne</i>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 4.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
<i>Oferta, Oferta Publiczna, Publiczna Oferta</i>	Oferta publiczna Obligacji przeprowadzana na podstawie niniejszego Dokumentu.
<i>Okres Odsetkowy</i>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki. Okresy odsetkowe dla Obligacji wskazane są w pkt. 3.1 Rozdziału IV niniejszego Dokumentu.
<i>Poręczyciel Incepti Gaj</i>	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, NIP: 8943113035, REGON: 368184940.
<i>Poręczyciel Osobisty</i>	Konrad Pawlak – większościowy akcjonariusz Emitenta, będący jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta.
<i>Prawo Dewizowe</i>	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe.
<i>Przypadek Naruszenia</i>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
<i>Rozporządzenie Prospektowe</i>	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.

Suplement do Dokumentu Ofertowego lub Suplement	Informacja o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści Dokumentu Ofertowego lub o znaczących czynnikach mogących wpłynąć na ocenę Obligacji Serii D, zaistniałych w okresie od udostępnienia Dokumentu Ofertowego lub o których Emitent powziął wiadomość po tym udostępnieniu do dnia wygaśnięcia ważności Dokumentu Ofertowego, udostępniana - niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 24 godzin od wystąpienia zdarzenia lub powzięcia o nim informacji w sposób, w jaki został przekazany Dokument Ofertowy.
Statut Spółki	Statut Spółki Emitenta.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 01/10/2020 Zarządu Emitenta z dnia 30 października 2020 roku w sprawie emisji Obligacji Serii D. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii D.
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 D.
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 Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Warunki Emisji, Warunki Oferty	Załącznik do uchwały Zarządu w sprawie emisji Obligacji z dnia 30 października 2020 r.
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	<p>Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii D wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii D, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji, ii. roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji, iii. roszczenie o zapłatę ekwiwalentu odsetkowego, iv. roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności, <p>koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.</p>
Zarząd	Zarząd Emitenta.
Zgromadzenie Obligatariuszy	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
Zapis na Obligacje	Należyście wypełniony Formularz Zapisu.

<i>Zgromadzenie Obligatariuszy</i>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą 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.