INCEPTI

PREZENTACJA KORPORACYJNA

NOTA PRAWNA

Niniejsza prezentacja została sporządzona przez Incepti Development S.A. („Spółka”). Ma ona charakter wyłącznie informacyjny i nie należy jej traktować jako porady inwestycyjnej. Spółka ani żaden z jej podmiotów zależnych nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu jakiejkolwiek szkody wynikającej z wykorzystania niniejszej prezentacji lub jej treści albo powstałej w jakikolwiek inny sposób związany z niniejszą prezentacją. Odbiorcy prezentacji ponoszą wyłączną odpowiedzialność za własne analizy i oceny rynku oraz sytuacji rynkowej Spółki dokonane w oparciu o informacje zawarte w niniejszej prezentacji.

Niniejsza prezentacja zawiera stwierdzenia odnoszące się do przeszłości oraz przyszłości. Stwierdzenia te opierają się na obecnych przewidywaniach Zarządu i zależą od wielu czynników, na które Spółka nie ma wpływu, oraz obarczone są szeregiem znanych oraz nieznanych ryzyk.

Informujemy, że inwestowanie w obligacje może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Uczula się inwestorów, że inwestycja w obligacje wiąże się szereg czynników ryzyka opisanych w rozdziale II Dokumentu Ofertowego, do których zalicza się m.in. ryzyko utraty płynności finansowej, ryzyko związane ze strukturą finansowania, ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną, czy ryzyka związane z rynkiem kapitałowym.

HISTORIA INCEPTI

Incepti znana jest na rynku deweloperskim od 2010 roku, kiedy to rozpoczęła działalność Incepti Development KP Investment sp. z o.o. sp. k. powołana przez Pana Konrada Pawlaka, inwestującego od 2002 roku na wrocławskim rynku nieruchomości oraz Panów Zbigniewa Przybylaka oraz Roberta Kałużę. Dynamicznie rozwijająca się Grupa następnie w latach 2011 – 2018 powołała kolejne podmioty celowe w celu realizacji kolejnych inwestycji oraz zadań deweloperskich.

Działalność Grupy Incepti skoncentrowana jest na wrocławskim rynku deweloperskim

PRZEWAGI KONKURENCYJNE

LOKALIZACJA

Koncentracja na atrakcyjnych lokalizacjach (w granicach miasta, z dostępną infrastrukturą i komunikacją miejską, sprawdzoną pod względem popytu).

PROJEKT

Staranne projektowanie mieszkań (wsparte badaniami rynkowymi) w celu uzyskania finalnej oferty powyżej średniej rynkowej pod względem funkcjonalności i rozkładu.

POLITYKA SPRZEDAŻOWA

Racjonalna polityka sprzedażowa dotycząca ceny lokali czy mieszkań przejawiająca się w elastycznym reagowaniu na zmiany po stronie popytowej.

OPTYMALIZACJA

Optymalizacja wykorzystania gruntu w granicach istniejącego planu miejscowego.

RENTOWNOŚĆ

Wysoka rentowność działalności operacyjnej oraz kapitałów własnych dzięki minimalizacji kosztów własnych, niskiemu poziomowi kosztów stałych, optymalnemu poziomowi zatrudnienia.

MARKETING

Efektywny marketing dzięki doborowi najlepszych narzędzi w ramach marketing-mix co skutkuje optymalizacją poniesionych wydatków na reklamę.

PRZYKŁADOWE REALIZACJE

PRZYKŁADOWE REALIZACJE

Dotychczas Grupa Incepti zrealizowała 4 inwestycje mieszkaniowe na terenie Wrocławia o łącznej wartości 18,4 tys. powierzchni użytkowej mieszkań (PUM).

LP.	INWESTYCJA	LOKALIZACJA	INWESTOR	CZAS REALIZACJI	TYP ZABUDOWY	LICZBA LOKALI [SZT.]	PUM [M2]	SPRZEDAŻ BRUTTO [MLN ZŁ]	MARŻA BRUTTO NA PROJEKCIE [MLN ZŁ]	FINANSOWANIE - WARTOŚĆ KREDYTU Z UMOWY
1.	Osiedle Preludium	Wrocław - Jagodno - ul. Beethovena	INCEPTI DEVELOPMENT S.A.	2011-2012	jednorodzinna, szeregowa, dwulokalowa	56	4.000	22,0	3,7	PKO - 11,3 mln
2.	Osiedle Sonata	Wrocław - Jagodno - ul. Straussa	INCEPTI DEVELOPMENT S.A.	2014-2015	jednorodzinna, szeregowa, dwulokalowa	58	4.100	22,4	5,8	PKO - 13,4 mln
3.	Nowy Oporów	Wrocław - Oporów - ul. Awicenny	INCEPTI DEVELOPMENT S.A.	2015-2017	wielorodzinna	100	5.800	31,6	3,2	PKO - 20,8 mln
4.	Osiedle Kaszmirowe	Wrocław - Maślice - ul. Łomżyńska	INCEPTI Sp. z o.o. Maślice 1 sp.k.	2017-2018	jednorodzinna, bliźniacza, dwulokalowa	60	4.500	24,4	4,4	PKO - 15,0 mln

PRZYKŁADOWE REALIZACJE

| OSIEDLE PRELUDIUM

- Osiedle 56 mieszkań w 28 budynkach w zabudowie szeregowej.
- Model: mieszkanie na parterze z ogrodem i garażem oraz mieszkanie na piętrze z poddaszem, które po zabudowaniu dawało 94 metrowe mieszkanie dwupoziomowe.
- Efektywna realizacja w terminie 14 miesięcy.
- Dane finansowe projektu:
  - Sprzedaż brutto – 22,0 mln zł,
  - Marża brutto – 3,7 mln zł.
- Świetna przedsprzedaż w III i IV kwartale 2011 r. - 28% lokali sprzedanych pomimo znaczącego osłabienia popytu na rynku oraz dużej konkurencji na lokalnym rynku (Archicom, LC Corp).
- Pozyskanie finansowania z PKO BP na bardzo atrakcyjnych warunkach - kredyt w całości rozliczony w 3 miesiące po zakończeniu budowy.

PRZYKŁADOWE REALIZACJE

| OSIEDLE SONATA

- Sprawdzony koncept i lokalizacja: 58 mieszkań w 29 budynkach w zabudowie szeregowej na Jagodnie (płd. Wrocław).
- Dane finansowe projektu:
  - Sprzedaż brutto – 22,4 mln zł,
  - Marża brutto – 5,8 mln zł.
- Doskonała sprzedaż - zamknięcie projektu w okresie zaledwie 19 miesięcy.
- Pozyskanie atrakcyjnego finansowania zewnętrznego na potrzeby inwestycji: kredyt w PKO BP – WIBOR 3-M + 3,2 p.p.

PRZYKŁADOWE REALIZACJE

| OSIEDLE NOWY OPORÓW

- Prestiżowy rejon Wrocławia (Dzielnica: Wrocław - Fabryczna, Osiedle: Oporów).
- 100 mieszkań w czterech budynkach, 2 garaże podziemne
- Dane finansowe projektu:
  - Sprzedaż brutto – 31,6 mln zł,
  - Marża brutto – 3,2 mln zł.
- Bardzo dobre przyjęcie przez rynek - poziom sprzedaży na dzień zakończenia budowy wyniósł 90%.
- Przedterminowa spłata kredytu inwestorskiego z PKO BP. Wielkość uruchomionego kredytu – 19 mln zł, łączny koszt pozyskania finansowania kredytowego – 4,83%.

PRZYKŁADOWE REALIZACJE

| OSIEDLE KASZMIROWE

- Zespół 30 budynków w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej – 60 mieszkań o metrażu 65-90 m2. Łącznie ok. 4,5 tys. m2 PUM.
- Sprawdzony format i doskonała lokalizacja – zach. Wrocław, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej i zieleni.
- Doskonałe przyjęcie przez rynek – sprzedaż całej inwestycji w 16 miesięcy.
- Dane finansowe projektu:
  - Sprzedaż brutto – 24,4 mln zł,
  - Marża brutto – 4,4 mln zł.
- Kredyt w PKO BP do wysokości 15 mln zł – spłacony przedterminowo. Realny koszt finansowania zewnętrznego – 1,66%.

PLANOWANA INWESTYCJA

PLANOWANA INWESTYCJA

| OSIEDLE INCEPTI GAJ

- 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 powstaną 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). Inwestycja obejmuje również lokale usługowe.

- 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.

- Doskonała lokalizacja - na popularnym osiedlu Gaj, świetnie skomunikowanym z innymi częściami miasta, a jednocześnie zapewniającym całą niezbędną infrastrukturę społeczną - w tym m.in. żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, miejsca wypoczynku i rekreacji, znaczącą liczbę podmiotów handlowych, usługowych i gastronomicznych.

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU

Incepti Development S.A.

ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław

T: 699 954 800

E: biuro@incepti.pl