



Incepti Development S.A.

z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław
KRS 0000589302

www.incepti.pl

sporządzony w związku z Ofertą Publiczną 5.063 Obligacji na okaziciela Serii G
o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda

UWAGA: Pojęcia pisane wielką literą w niniejszym Suplemencie mają znaczenie określone w Memorandum Informacyjnym sporządzonym w związku z Ofertą Publiczną przeprowadzaną w trybie określonym w art. 37b Ustawy o ofercie - w Załączniku 7.8. „Definicje i objaśnienia skrótów”

Niniejszy Suplement został sporządzony i udostępniony do publicznej wiadomości zgodnie z pkt. 1.12. Wstępu Memorandum Informacyjnego. Emitent uzupełnia Memorandum Informacyjne zgodnie z poniższym:

Zmiana nr 1 do Memorandum Informacyjnego, s. 15-16, pkt 2.1.9 Zmienia się dotychczasową treść:

Było:

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

Jest:

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

Zmiana nr 2 do Memorandum Informacyjnego, s. 73-74, pkt 5.11 Zmienia się dotychczasową treść:

Było:

Własność Nieruchomości jest dalej po stronie Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k., gdyż odstąpienie nie ma skutku rzeczowego, w celu odzyskania Nieruchomości Zbywca musiałaby wytoczyć powództwo, do czego jeszcze nie doszło.

Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. nie uznaje skuteczności odstąpienia od umowy sprzedaży przez Zbywcę i rozważa wniesienie powództwa o ustalenie, że odstąpienie nie jest prawnie skuteczne.

Ze względu na to, iż nie doszło do wytoczenia powództwa przez żadną ze stron nie jest możliwe przewidzenie rozstrzygnięcia sporu ze Zbywcą.

Jest:

Własność Nieruchomości jest dalej po stronie Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k., gdyż odstąpienie nie ma skutku rzeczowego, w celu odzyskania Nieruchomości Zbywca musiałaby wytoczyć powództwo i prawomocnie wygrać spór sądowy, co według wiedzy Emitenta na dzień publikacji niniejszego Suplementu nie nastąpiło.

Incepti sp. z o.o. Krakowska sp. k. nie uznaje skuteczności odstąpienia od umowy sprzedaży przez Zbywcę i rozważa wniesienie powództwa o ustalenie, że odstąpienie nie jest prawnie skuteczne.

Zmiana nr 3 do Memorandum Informacyjnego, s. 67, pkt 4.18 zmienia się dotychczasowa treść:

Było:

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

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

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

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

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

Jest:

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

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

- 4.670.975,00 zł zostanie przeznaczone na rozbudowę banku ziemi Emitenta lub spółek celowych Emitenta. W pierwszej kolejności Emitent planuje przekazanie 4.220.000,00 zł w formie pożyczki środków pozyskanych z emisji Obligacji na rzecz spółki Incepti Krakowska celem uzupełnienia części ceny zakupu Nieruchomości Krakowska.

- 392.025,00 zł zostanie przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji.

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

Zmiana nr 4 do Memorandum Informacyjnego, s. 27, pkt 2.1.37, usuwa się czynnik ryzyka 2.1.37

Było:

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

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

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

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

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

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

Jest:

Zmiana nr 5 do Memorandum Informacyjnego, s. 27 pkt 2.1.37., dodaje się poniższy punkt:

2.1.37 RYZYKO BRAKU USTANOWIENIA HIPOTEKI NA ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI SERII F

W związku z toczącym się postępowaniem z Zbywcą Nieruchomości Krakowska oraz postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 07 września 2022 roku, który postanowił udzielić zabezpieczenia roszczenia Zbywcy poprzez (i) ustanowienie zakazu zbywania i obciążania Nieruchomości Krakowska (ii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska ostrzeżenia o zakazie zbywania lub obciążania (iii) nakazanie dokonania wpisu do ksiąg wieczystych Nieruchomości Krakowska ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w przedmiocie przeniesienia własności Nieruchomości Krakowska na Zbywcę, - Emitent zwraca uwagę na ryzyko opóźnienia lub braku ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Serii F. Opóźnienie lub brak ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji Serii F może doprowadzić do obowiązku natychmiastowego wykupu Obligacji Serii F przez Emitenta.

W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta lub niepozyskania dodatkowych środków na poczet obsługi natychmiastowego wykupu Obligacji Serii F lub nierozpoczęcia inwestycji w ogóle lub w zakładanym harmonogramie może narazić Emitenta na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji Serii F może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta.

W związku z powyższym, Obligatariusz powinien mieć świadomość, że ww. zdarzenia mogą mieć wpływ na wiarygodność obligatariuszy z tytułu Obligacji Serii G, które w konsekwencji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji Serii G, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

Emitent zwraca uwagę, że źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z przepływów operacyjnych generowanych przez Incepti Gaj, a w szczególności przepływy operacyjne wygenerowane z projektu deweloperskiego Incepti Gaj w której Emitent jest uprawniony do 99,99% udziału w wynikach. Ponadto Emitent zwraca uwagę na fakt, iż zabezpieczenie wiarygodności wynikających z Obligacji Serii G - w postaci hipoteki, zostanie ustanowione na innej nieruchomości niż Obligacje Serii F.

Zmiana nr 6 do Memorandum Informacyjnego, s. 45 pkt 4.4.5. dodaje się poniższy punkt:

4.4.5.13. Emitent zobowiązuje się do tego, że Incepti Gaj zawrze umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 na Emitenta w terminie nie później niż 15 (piętnaście) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

Zmiana nr 7 do Memorandum Informacyjnego, s. 40 pkt 4.3.1. zmienia się dotychczasowa treść:

Było:

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

Jest:

Obligacje Serii G oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 11%.

Zmiana nr 8 do Memorandum Informacyjnego, s. 37-38 pkt 4.2. zmienia się dotychczasowa treść:

Było:

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 05 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G oraz uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Spółki z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G.

Jest:

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 05 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G oraz uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Spółki z dnia 15 września 2022 roku

w sprawie emisji Obligacji Serii G zmieniona uchwałą nr 02/09/2022 Zarządu Spółki z dnia 21 września 2022 roku.

Zmiana nr 9 do Memorandum Informacyjnego, s. 38 pkt 4.2.2. zmienia się dotychczasową treść:

Było:

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

Jest:

Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G oraz uchwała nr 02/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2022 roku stanowi Załącznik nr 7.4. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Zmiana nr 10 do Memorandum Informacyjnego, s. 205-209 pkt 7.8. zmienia się dotychczasową treść:

Było:

Uchwała Emisyjna

Uchwała Nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.

Jest:

Uchwała Emisyjna

Uchwała Nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G zmieniona uchwałą nr 02/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2022 roku. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.

Zmiana nr 11 do Memorandum Informacyjnego, s. 161 pkt 7.4. dodaje się treść uchwały nr 02/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2022 roku:

Uchwała Nr 02/09/2022

Zarządu Incepti Development S.A.

z siedzibą we Wrocławiu

z dnia 21 września 2022 roku

zmieniająca Uchwałą nr 01/09/2022 Zarządu Incepti Development S.A. z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G

§ 1

1. Treść Uchwały zmienia się w następujący sposób:

Zmiana nr 1. Treść § 3 ust. 1 Uchwały

Było:

1. Obligacje Serii G będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równej 10% w skali roku.

Iest:

1. Obligacje Serii G będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równej 11% w skali roku.

2. Treść Załącznika do Uchwały zmienia się w następujący sposób:

Zmiana nr 1. Strona 1, treść Wstępu

Było:

Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000589302, o numerze NIP: 8992708981, REGON: 021421202, z kapitałem zakładowym w wysokości 12.837.210,00 zł w całości pokrytym (dalej: „Spółka” lub „Emitent”) emituje do 5.063 (pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) sztuk obligacji na okaziciela Serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 10% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii G”).

Iest:

Incepti Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Żegiestowska 5, 50-542 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000589302, o numerze NIP: 8992708981, REGON: 021421202, z kapitałem zakładowym w wysokości 12.837.210,00 zł w całości pokrytym (dalej: „Spółka” lub „Emitent”) emituje do 5.063 (pięć tysięcy sześćdziesiąt trzy) sztuk obligacji na okaziciela Serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 11% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii G”).

Zmiana nr 2. Strona 3, treść Definicje i objaśnienia skrótów

Było:

Uchwała Emisyjna	Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.
-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Iest:

Uchwała Emisyjna	Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G zmieniona uchwałą nr 02/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2022 roku. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.
-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zmiana nr 3. Strona 4, treść pkt 1. Rodzaj Obligacji

Było:

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe o stałej stopie procentowej wynoszącej 10% w skali roku.

Jest:

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe o stałej stopie procentowej wynoszącej 11% w skali roku.

Zmiana nr 4. Strona 4-5, treść pkt 4 Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Było:

Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 05 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G oraz Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.

Jest:

Uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 05 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii G oraz Uchwała nr 01/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii G zmieniona uchwałą nr 02/09/2022 Zarządu Emitenta z dnia 21 września 2022 roku. Załącznikiem do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii G.

Zmiana nr 5. Strona 7, treść pkt 6.1. Świadczenie tytułem Odsetek

Było:

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

Jest:

Obligacje Serii G oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 11%.

Zmiana nr 6. Strona 8, treść pkt 6.2. Świadczenie tytułem Odsetek

Było:

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

Jest:

Obligacje Serii G oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 11%.

Zmiana nr 7. Strona 11, treść pkt 7.5. Hipoteka

Dodaje się poniższy punkt:

7.5.13. Emitent zobowiązuje się do tego, że Incepti Gaj zawrze umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 na Emitenta w terminie nie później niż 15 (piętnaście) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Osobom, które złożyły zapis przed publikacją niniejszego Suplementu nr 1, przysługuje prawo do wycofania zgody na nabycie Obligacji w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od dnia publikacji niniejszego Suplementu nr 1, tj. do 23 września 2022 r. włącznie. Wycofanie zgody następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Robert Kałuża

Prezes Zarządu

Wrocław, dnia 21 września 2022 roku