



Dokument informacyjny o ofercie papierów wartościowych

Dokument Informacyjny został sporządzony celem dochowania wymagań przewidzianych w art. 37a. ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

Dokument Informacyjny został sporządzony w związku z ofertą akcji serii C i serii D Inside Park S.A. emitowanych w oparciu o:

- uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 6 maja 2022 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii C w trybie subskrypcji otwartej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki;
- uchwałę nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 6 maja 2022 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii D w trybie subskrypcji otwartej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki.

W wyniku oferty publicznej akcji serii C i D Inside Park S.A., zakładane wpływy brutto Inside Park S.A. na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 100 000 euro i mniej niż 1 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Inside Park S.A. zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 100 000 euro i będą mniejsze niż 1 000 000 euro.

Toruń, dnia 6 czerwca 2022 roku

Spis treści

1. Podstawowe informacje o Inside Park S.A.	3
1.1. Informacje ogólne	3
1.2. Informacje finansowe o Inside Park S.A.	4
1.3. Informacje o oferowanych akcjach serii Inside Park S.A.	4
1.4. Informacje o warunkach i zasadach oferty akcji serii C i D Inside Park S.A.	5
2. Podstawowe informacje o planowanym sposobie wykorzystania środków uzyskanych z emisji akcji serii C i D Inside Park S.A.	6
3. Podstawowe informacje o istotnych czynnikach ryzyka związanych z akcjami serii C i D Inside Park S.A.	6
3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim prowadzi działalność Spółka	6
3.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i za granicą	6
3.1.2. Ryzyko związane z koniunkturą na rynku na którym działa Spółka	7
3.1.3. Ryzyko wystąpienia nieprzewidywanych trendów na rynku nieruchomości	7
3.1.4. Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji	7
3.1.5. Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych	8
3.1.7. Ryzyko wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych	8
3.1.8. Ryzyko związane pandemią koronawirusa COVID-19	8
3.1.9. Ryzyko zmiany stóp procentowych	8
3.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki	9
3.2.1. Ryzyko związane z niezrealizowaniem strategii działalności	9
3.2.2. Ryzyko związane z inwestycjami	9
3.2.3. Ryzyko związane z opóźnieniami w realizacji inwestycji	9
3.2.4. Ryzyko związane z nieukończonymi projektami	9
3.2.7. Ryzyko niewłaściwej promocji oferty Spółki	10
3.2.8. Ryzyko związane z brakiem sukcesu rynkowego	10
3.2.9. Ryzyko pogorszenia się renomy Spółki	10
3.2.10. Ryzyko związane z utratą kluczowych członków zespołu	11
3.2.11. Ryzyko związane z pozyskiwaniem kolejnych członków zespołu	11
3.2.12. Ryzyko konkurencji	11
3.2.13. Ryzyko związane z przewidywaną dużą zmiennością wyniku finansowego	11
3.2.14. Ryzyko niepozyskania dodatkowych środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności	12
3.2.15. Ryzyko utraty płynności finansowej	12
3.2.16. Ryzyko błędów ludzkich	12
3.2.17. Ryzyko braku zapłaty za nieruchomości, którą sprzedaje Spółka	12
3.2.18. Ryzyko nabycia nieruchomości z wadami ukrytymi	12
3.2.19. Ryzyko związane z obsługą posprzedażową (reklamacje, gwarancje, rękojmia)	13
3.2.20. Ryzyko niespełnienia oczekiwań klientów inwestujących ze Spółką	13
3.2.21. Ryzyko sporu sądowego z lokatorami zajmującymi lokale stanowiące własność Spółki	13
3.2.22. Ryzyko braku wypłaty dywidend	13
3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	14
1. Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w akcje Spółki	14
2. Ryzyko wahań cen akcji oraz niedostatecznej płynności akcji	14
3. Ryzyko obniżenia kursu lub płynności akcji w związku z publikacją niekorzystnych informacji dotyczących Spółki lub rynków, na których działa Spółka	14
4. Ryzyko związane z kolejnymi emisjami akcji	14
5. Ryzyko związane z możliwością ograniczenia praw udziałowych akcjonariuszy mniejszościowych	15
4. Oświadczenie Inside Park S.A. o odpowiedzialności za informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym	15
5. Definicje i objaśnienia skrótów	16

1. Podstawowe informacje o Inside Park S.A.

1.1. Informacje ogólne

Firma: Inside Park S.A.
Forma prawna: spółka akcyjna
Kraj siedziby: Polska
Siedziba: Toruń
Adres: ul. Prosta 12-14 lok.1, 87-100 Toruń
Tel.: +48 883 356 436
Internet: www.insidepark.pl
E-mail: biuro@insidepark.pl
KRS: 0000841673
REGON: 364767604
NIP: 9562318255

Zarząd

1/ Tomasz Adam Laskowski -Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza

- 1/ Krzysztof Marcin Matela- Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2/ Lucyna Anna Kolenda-Ciesielska - Członek Rady Nadzorczej
- 3/ Magdalena Dorynek - Członek Rady Nadzorczej

Inside Park S.A. jest deweloperem na rynku wtórnym. Spółka kupuje kamienice, remontuje je i sprzedaje wydzielone lokale, tym samym dostarcza gotowe rozwiązania inwestycyjne w postaci produktów mieszkaniowych na wynajem. Inside Park S.A. finansuje zakup nieruchomości ze środków własnych, przedpłat otrzymanych od klientów i kapitału zewnętrznego.

Grupą docelową są inwestorzy którzy chcą zarabiać od 8 proc. do 12 proc. na wzroście wartości nieruchomości w perspektywie maksymalnie 5 (pięciu) lat. Zyskiem klienta są:

1. wzrost wartości nieruchomości;
2. dochody z wynajmu;
3. marża w przypadku dalszej sprzedaży zakupionej nieruchomości.

Inside Park S.A. jest deweloperem na rynku wtórnym. Poprzez generowanie wzrostu cen sprzedawanych nieruchomości, klienci chętnie kupują i później sprzedają z zyskiem swoje aktywa. Spółka zarabia w momencie sprzedaży mniejszą marżę, ale pozwala zachować zadowalający wpływ finansowy. Warto podkreślić, że klienci, którzy kupili w Inside Park S.A. i zarobili na sprzedaży mieszkania, chętniej kupują kolejne nieruchomości. W 2020 roku na rynku lokalnym (Starówka - Toruń) zostało sprzedanych 68 lokali, z czego Inside Park S.A. sprzedała 15 lokali.

1.2 Informacje finansowe o Inside Park S.A.

Wybrane dane finansowe za rok 2021 i 2020 (z jednostkowego sprawozdania finansowego).

Pozycja	od 01.01.2021 r. do 31.12.2021r. (w PLN)	od 01.01.2020 r. do 31.12.2020r. (w PLN)
Przychody ze sprzedaży	5 980 868,12	667 015,55
Zysk (strata) ze sprzedaży	386 740,60	-231 432,97
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	661 200,02	-98 825,37
Zysk (strata) brutto	901 789,12	213 186,08
Zysk (strata) netto	894 889,12	213 186,08
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-475 591,70	221 355,51
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	353 983,62	-179 458,51
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	263 114,07	-29 755,04
Przepływy pieniężne netto razem	141 505,99	12 141,96
Aktywa razem	11 901 488,82	4 890 470,35
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 581 356,96	4 215 227,61
Kapitał własny	1 320 131,86	675 242,74

Okresowe raporty finansowe Spółki - roczne - opublikowane przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi przepisami, dostępne są na stronie internetowej Spółki: www.insidepark.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

1.3 Informacje o oferowanych akcjach serii _Inside Park S.A.

Przedmiotem oferty publicznej są akcje serii C i D Inside Park S.A., emitowane w oparciu o:

- uchwałę nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 6 maja 2022 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii C w trybie subskrypcji otwartej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki;
- uchwałę nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 6 maja 2022 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii D w trybie subskrypcji otwartej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki.

Przedmiotem oferty jest:

- nie więcej niż 118 000 akcji serii C Inside Park S.A.;
- nie więcej niż 32 000 akcji serii D Inside Park S.A.

Cena emisyjna akcji serii C Inside Park S.A. wynosi 10 zł za każdą poszczególną akcję, a cena emisyjna akcji serii D Inside Park S.A. wynosi 12 zł za każdą poszczególną akcję.

Akcje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym nie są uprzywilejowane w jakikolwiek sposób, w szczególności nie są uprzywilejowane co do prawa głosu, prawa do dywidendy oraz co do podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela. Z Akcjami nie są związane jakiegokolwiek ograniczenia co do przenoszenia praw z akcji, zabezpieczenia ani świadczenia dodatkowe.

Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie do wypłaty dla nich. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Zgodnie z art. 347 §2 k.s.h., jeżeli akcje nie są całkowicie pokryte, zysk rozdziela się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje. Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Wszystkie akcje Spółki są równe w prawach do dywidendy. Zgodnie z art. 348 §3 k.s.h. dzień dywidendy, może być wyznaczony na dzień podjęcia uchwały o jej wypłacie lub w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały.

Zgodnie z art. 395 k.s.h., organem właściwym do powzięcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest Walne Zgromadzenie, które powinno odbyć się w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Walne Zgromadzenie ustala w uchwale o podziale zysku za ostatni rok obrotowy wysokość dywidendy, dzień ustalenia prawa do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy.

Prawo do wypłaty dywidendy jako roszczenie majątkowe nie wygasa i nie może być wyłączone, jednakże podlega przedawnieniu.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Zarząd Spółki będzie rekomendował niewypłacenie akcjonariuszom dywidendy w ciągu najbliższych 2 lat. Zyski będą reinwestowane w celu zoptymalizowania rozwoju Spółki. Ostateczna decyzja o wypłacie dywidendy w najbliższych latach, przy uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych Spółki oraz jej zapotrzebowania na środki finansowe, podejmowana będzie przez Walne Zgromadzenie.

1.4 Informacje o warunkach i zasadach oferty akcji serii C i D Inside Park S.A.

Objęcie wszystkich akcji serii C i D nastąpi w drodze publicznego zaoferowania tych akcji skierowanego do nieoznaczonego adresata.

W formularzach zapisu na akcje serii C i D należy wskazać liczbę akcji, które chciałby objąć inwestor, przy czym nie może to być więcej niż:

- 118 000 akcji serii C;
- 32 000 akcji serii D.

Po wypełnieniu formularza należy niezwłocznie opłacić wszystkie objęte akcje, robiąc przelew na rachunek bankowy Spółki.

Termin zapisów to 20 lipca 2022 roku, co oznacza, że najpóźniej w tym dniu Spółka musi zaksięgować wpłatę ceny objęcia akcji.

Informacja o przydziale akcji serii C i D zostanie podana nie później niż w dniu 1 sierpnia 2022 roku.

W przypadku sumy zapisów przekraczających dostępną liczbę akcji, zostanie dokonana redukcja proporcjonalnie do deklaracji zawartych we wszystkich złożonych i opłaconych formularzach.

Środki pieniężne, które nie zostaną zaliczona na poczet objęcia akcji, w przypadku nie przydzielenia tych akcji inwestorowi, zostaną zwrócona na rachunek bankowy inwestora.

Formularz zapisu na akcje został opublikowany w dniu 17 maja 2022 roku.

Ogłoszenie o ofercie objęcia akcji serii C i D, zostało opublikowane 17 maja 2022 roku. w formie ogłoszenia w MSiG (zgodnie z regulacjami kodeksu spółek handlowych) - MSiG 94/2022 (6493) poz. 26162 i 26165.

2. Podstawowe informacje o planowanym sposobie wykorzystania środków uzyskanych z emisji akcji serii C i D Inside Park S.A.

Środki uzyskane z emisji akcji serii C i D zostaną wykorzystane na finansowanie zakupu i remontów kolejnych nieruchomości, bezpośrednio lub w ramach dedykowanych poszczególnym projektem spółek celowych.

3. Podstawowe informacje o istotnych czynnikach ryzyka związanych z akcjami serii C i D Inside Park S.A.

Inwestowanie w akcje wiąże się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym m.in. z czynnikami ryzyka przedstawionymi poniżej. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących inwestycji w akcje potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym.

Poniższy spis czynników ryzyka zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych Dokumentem Informacyjnym, a w szczególności czynników związanych z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Spółki. Poniższy spis czynników ryzyka nie ma przy tym charakteru zamkniętego, obejmując najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki mogą mieć znaczenie dla Spółki.

Opisane ryzyka, wraz z pozostałymi czynnikami ryzyka, które ze względu na znacznie mniejsze prawdopodobieństwo oraz złożoność działalności gospodarczej Spółki nie zostały opisane poniżej, mogą w skrajnych sytuacjach skutkować niezrealizowaniem założonych przez inwestora celów inwestycyjnych lub nawet utratą części albo całości zainwestowanego kapitału.

Kolejność, w jakiej zostały przedstawione poniżej poszczególne czynniki ryzyka, nie jest powiązana z prawdopodobieństwem lub istotnością danego czynnika ryzyka.

3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem w jakim prowadzi działalność Spółka

3.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce i za granicą

Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych wpływ mają między innymi czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Spółki. Spółka zamierza przy tym osiągać przychody zarówno od klientów z Polski jak i z zagranicy. Z tego względu sytuacja i perspektywy Spółki są pośrednio uzależnione od czynników związanych z ogólną sytuacją makroekonomiczną

zarówno Polski, jak i tych krajów, w których mieszkają największe grupy klientów Spółki. Do czynników tych zaliczyć można między innymi (1) politykę gospodarczą rządów, (2) decyzje podejmowane przez banki centralne, wpływające na podaż pieniądza, wysokość stóp procentowych i kursów walutowych, (3) zmiany w zakresie opodatkowania, (4) dynamikę wzrostu PKB, (5) poziom inflacji, (6) wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, (7) poziom bezrobocia, (8) strukturę dochodów ludności, itd. Nie bez znaczenia jest również sytuacja makroekonomiczna na całym świecie, bowiem globalne tendencje makroekonomiczne wpływają i mogą wpływać w przyszłości na sytuację finansową Spółki. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub kilku z powyższych czynników, w szczególności pogorszenie stanu gospodarki lub kryzys finansów publicznych, czy też konflikty zbrojne, mogą mieć negatywny wpływ na wyniki i sytuację finansową Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian. Spółka zakłada przy tym konsekwentną dywersyfikację geograficzną działalności tak, aby w miarę możliwości ograniczyć uzależnienie od regionalnych wahań koniunktury.

3.1.2. Ryzyko związane z koniunkturą na rynku na którym działa Spółka

Polski rynek nieruchomości jest rynkiem rosnącym, który notuje coroczny wzrost. Nie można jednak wykluczyć ryzyka spowolnienia tego wzrostu lub nawet załamania się rynku. Koniunktura na rynku w istotnym stopniu zależna jest od czynników makroekonomicznych, opisanych powyżej. Duże znaczenie mają dla niej w szczególności takie czynniki jak (1) poziom PKB, (2) poziom wynagrodzeń, (3) poziom dochodów i wydatków gospodarstw domowych oraz (4) poziom wydatków konsumpcyjnych. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że Spółka nie ma wpływu na te czynniki, a tym samym na koniunkturę na rynku. Celem ograniczenia opisanego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje koniunkturę na rynku, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

3.1.3. Ryzyko wystąpienia nieprzewidzianych trendów na rynku nieruchomości

Istnieje ryzyko pojawienia się nowych, niespodziewanych trendów na rynku nieruchomości, które znajdą uznanie u inwestorów, a które nie będą reprezentowane w ofercie Spółki. W takiej sytuacji atrakcyjność oferty Spółki może znacząco spaść, co może negatywnie wpłynąć na wyniki Spółki. Zespół Spółki dysponuje odpowiednim doświadczeniem i znajomością rynku, tak aby z wyprzedzeniem reagować na zmiany zachodzące na rynku. Powinno to pozwolić na ograniczenie przedmiotowego ryzyka.

3.1.4. Ryzyko zmian przepisów prawnych lub ich interpretacji

Istotny wpływ na sytuację Spółki mogą mieć zmiany przepisów prawa lub ich interpretacji. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz ich częste nowelizacje pociągają za sobą poważne ryzyko dla prowadzenia działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany, w szczególności w zakresie prawa regulującego zasady obrotu nieruchomościami lub prawa budowlanego, prawa prowadzenia działalności gospodarczej, prawa handlowego lub prawa podatkowego, mogą mieć negatywny wpływ na działalność Spółki. Wejście w życie nowych przepisów może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Ponadto specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność przepisów, a także często niska jakość prac legislacyjnych. Powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych przepisów

prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać działalność Spółki do występujących zmian.

3.1.5. Ryzyko niekorzystnych zmian przepisów podatkowych

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. Istnieje ryzyko naliczenia Spółce przez organy skarbowe zobowiązań podatkowych obliczonych w sposób odmienny niż w swoich planach zakładała to Spółka. W takiej sytuacji istnieje także ryzyko nałożenia na Spółkę dodatkowych sankcji finansowych. Dodatkowo istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych, które mogą spowodować wzrost efektywnych obciążeń fiskalnych i w rezultacie wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Spółki. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany kluczowych z punktu widzenia Spółki przepisów podatkowych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać działalność Spółki do występujących zmian.

3.1.7. Ryzyko wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych

W przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych (losowych), takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki. Wystąpienie takich zdarzeń może również wpłynąć na ograniczenie lub nawet uniemożliwienie prowadzenia działalności Spółki. W efekcie Spółka może być narażona na zmniejszenie przychodów lub poniesienie dodatkowych kosztów. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje występujące czynniki ryzyka dla nieprzerwanej i niezakłóconej działalności Spółki, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem reagować na dostrzegane czynniki ryzyka.

3.1.8. Ryzyko związane pandemią koronawirusa COVID-19

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Spółka nie odnotowuje istotnych skutków związanych z wpływem pandemii koronawirusa COVID-19 na bieżącą działalność Spółki. Z uwagi na przedmiot działalności Spółki nie ma ona problemu z utrzymaniem działalności w modelu pracy zdalnej poszczególnych członków zespołu Spółki. Ponadto branża nieruchomości jest powszechnie uważana za odporną na skutki pandemii koronawirusa COVID-19, gdyż zarówno prowadzenie prac budowlanych, jaki i prowadzenie procesu inwestycyjnego nie wymaga szczególnie bliskiego kontaktu z innymi osobami.

Spółka na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się skutkami rozprzestrzeniania się koronawirusa COVID-19 i potencjalny wpływ pandemii na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, z uwagi na dynamicznie zmieniające się warunki, nie można jednak w sposób jednoznaczny określić wpływu rozprzestrzeniania się wirusa na działalność, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Spółki.

3.1.9. Ryzyko zmiany stóp procentowych

Niskie stopy zwiększają skłonność do inwestowania w nieruchomości w przeciwieństwie do lokat bankowych. Wzrost stóp procentowych może natomiast skłonić część klientów Spółki do wyboru innych form inwestowania. Celem ograniczenia tego ryzyka Inside Park S.A. stara się oferować klientom atrakcyjne nieruchomości, dające szansę na konkurencyjne stopy zwrotu, w szczególności w stosunku do lokat bankowych i obligacji.

3.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

3.2.1. Ryzyko związane z niezrealizowaniem strategii działalności

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Spółka realizuje przyjętą strategię działalności. Realizacja strategii zależy m.in. od poprawnej oceny sytuacji i otoczenia rynkowego w jakim działa Spółka, umiejętności dostosowania się do tej sytuacji rynkowej oraz posiadania niezbędnych kompetencji i zasobów finansowych. Nie można wykluczyć, że Spółka nie zrealizuje swoich celów strategicznych lub zrealizuje tylko część tych celów, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje efekty realizacji swojej strategii, celem wprowadzania ewentualnych korekt do sposobu jej strategii.

3.2.2. Ryzyko związane z inwestycjami

Realizacja strategii działalności Spółki wiąże się z koniecznością ponoszenia w tym celu nakładów finansowych. Nie można wykluczyć, że niektóre lub wszystkie takie inwestycje Spółki nie przyniosą oczekiwanych efektów ekonomicznych. Może mieć to istotny, negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się finansować wyłącznie inwestycje w starannie wyselekcjonowane nieruchomości, po ustaleniu, że posiadają one potencjał do generowania dla Spółki atrakcyjnych zysków.

3.2.3. Ryzyko związane z opóźnieniami w realizacji inwestycji

Realizacja strategii działalności Spółki polega na prowadzeniu kolejnych projektów (inwestycji). Każdy projekt (inwestycja) to złożony i wieloetapowy proces, w który zaangażowana jest zawsze grupa osób, które muszą ze sobą właściwie współpracować i być właściwie kierowane. Projekty te zależą także od zapewnienia odpowiednich środków technicznych oraz niezbędnego finansowania. Zazwyczaj rozpoczęcie kolejnego etapu projektu jest możliwe dopiero po zakończeniu wcześniejszego etapu. Z natury rzeczy projekty te narażone są więc na ryzyko wystąpienia opóźnień. Takie opóźnienie może skutkować niedotrzymaniem założonego harmonogramu, co z kolei może skutkować opóźnieniem planów Spółki i w efekcie mieć negatywny wpływ na poziom sprzedaży, a tym samym na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się właściwie planować i przygotowywać każdy kolejny projekt (inwestycję), a następnie aktywnie zarządzać tymi projektami.

3.2.4. Ryzyko związane z nieukończonymi projektami

Podjęcie i prowadzenie kolejnych projektów (inwestycji), to złożony i wieloetapowy proces, rozłożony zawsze w czasie. W trakcie trwania takiego procesu mogą powstać okoliczności, które mogą skutkować podjęciem decyzji o rezygnacji z realizacji danego projektu. Może to nastąpić np. z uwagi na powstałe problemy techniczne lub na negatywny odbiór danego projektu przez rynek. Rezygnacja z realizacji projektu oznacza zawsze utratę zainwestowanych w projekt środków, co może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się właściwie planować i przygotowywać każdy kolejny projekt (inwestycję), a następnie aktywnie zarządzać tymi projektami, przy uwzględnieniu możliwości technicznych i finansowych Spółki.

3.2.5. Ryzyko związane z klientami, od których Spółka kupuje nieruchomości

Spółka kupuje nieruchomości podpisując umowę przedwstępną, a następnie przyrzeczoną umowę sprzedaży. Istnieje ryzyko niedojścia do umowy sprzedaży z winy sprzedającego lub z powodu śmierci sprzedającego. Po podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka często ponosi nakłady inwestycyjne i w dniu zakupu wartość kupowanej nieruchomości jest od kilku do kilkudziesięciu procent wyższa. Zachowanie sprzedającego mające na celu nie zwanie przyrzeczonej umowy

sprzedaży lub przedłużenie terminu jej zawarcia może wpłynąć na przesunięcie realizacji zamierzonych celów inwestycyjnych i wygenerować dodatkowe koszty. To ryzyko jest przez Spółkę minimalizowane poprzez odpowiednie zapisy umowne, formę zawieranych transakcji oraz korzystanie z profesjonalnej obsługi prawnej.

3.2.6. Ryzyko wzrostu cen materiałów lub usług remontowo-budowlanych

Trend wzrostu cen materiałów oraz usług remontowo-budowlanych w ostatnich latach wpływa na wzrost cen nieruchomości. Jest to okoliczność, która może zmniejszyć rentowność inwestycji Spółki. Tempo wzrostu cen materiałów lub usług remontowo-budowlanych w ostatnich latach to nawet 20 proc. w skali roku. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się właściwie planować i przygotowywać każdy kolejny projekt (inwestycję), a następnie aktywnie zarządzać tymi projektami, przy uwzględniając możliwość wzrostu cen w trakcie realizacji projektu oraz odpowiednio monitorując i kontrolując poziom ponoszonych kosztów.

3.2.7. Ryzyko niewłaściwej promocji oferty Spółki

Na przyszłe przychody Spółki bardzo duży wpływ ma skuteczna promocja oferty Spółki. Oznacza to, że bardzo duże znaczenie ma dobór i właściwe przeprowadzenie działań promocyjnych, co wiąże się także z przeznaczeniem na te działania odpowiednich nakładów. Istnieje ryzyko, że działania promocyjne Spółki okażą się nieskuteczne, co może spowodować utratę środków przeznaczonych na przygotowanie danego produktu, oraz negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży produktów Spółki, a tym samym na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się właściwie dobierać środki promocji swojej oferty oraz zapewniać odpowiednie budżety na prowadzenie działań promocyjnych.

3.2.8. Ryzyko związane z brakiem sukcesu rynkowego

Każdy rynek, na którym prowadzona jest działalność gospodarcza, cechuje się ograniczoną przewidywalnością. Nie jest możliwe uzyskanie racjonalnej pewności co do wyników sprzedaży nowego produktu. Na sprzedaż nieruchomości wpływ ma bardzo wiele czynników, takich jak bieżąca moda, atrakcyjność podobnych nieruchomości dostępnych na rynku lub skuteczność przeprowadzonych działań promocyjnych. Zawsze istnieje przy tym ryzyko, że ze względu na czynniki, których Spółka nie mogła przewidzieć, nowy produkt nie odniesie sukcesu rynkowego, rozumianego jako uzyskanie takiego wyniku sprzedaży, który pozwoliłby co najmniej na odzyskanie nakładów poniesionych na jego przygotowanie i zaoferowanie. Taka sytuacja może negatywnie wpłynąć na wynik finansowy Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się przygotowywać i oferować tylko nieruchomości o odpowiednim potencjale sprzedażowym. Ponadto Spółka stara się na możliwie wczesnym etapie każdego projektu sprawdzić odbiór nieruchomości przez potencjalnych klientów. Sposobem ograniczenia przedmiotowego ryzyka jest również oferowanie zróżnicowanych nieruchomości.

3.2.9. Ryzyko pogorszenia się renomy Spółki

Ważnym atutem na rynku na którym działa Spółka jest posiadanie odpowiedniej renomy, na którą decydujący wpływ mają opinie na temat Spółki i jej oferty, w tym opinie publikowane w Internecie. Opinie takie mogą mieć istotne znaczenie dla wyników Spółki. Publicznie dostępne opinie na temat Spółki mogą również wpływać na współpracę Spółki z jej partnerami (np. podwykonawcami). Ewentualne pogorszenie się renomy Spółki mogłoby zatem negatywnie wpłynąć zarówno na wyniki sprzedaży Spółki, jak i na możliwość lub koszty współpracy z partnerami Spółki, a tym samym na wyniki finansowe Spółki. W przypadku pogorszenia się renomy Spółki, mogłaby również powstać konieczność poniesienia dodatkowych, nieplanowanych wydatków na działania mające na celu poprawę wizerunku Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się na bieżąco monitorować opinie publikowane na swój temat, reagując na bieżąco na pojawiające się

opinie krytyczne, w tym także poprzez usuwanie lub poprawianie wskazywanych nieprawidłowości.

3.2.10. Ryzyko związane z utratą kluczowych członków zespołu

W działalności Spółki istotne znaczenie mają kompetencje, doświadczenie oraz know-how członków zespołu Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka dysponuje niezbędnym zespołem. Nie można jednak wykluczyć w przyszłości rezygnacji części członków zespołu ze współpracy z Spółką, co mogłoby wiązać się z ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności lub w skrajnym przypadku nawet przerwaniem prowadzenia działalności przez Spółkę, a tym samym wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się oferować atrakcyjne warunki wynagradzania i pracy, konkurencyjne na dynamicznie zmieniającym się rynku.

3.2.11. Ryzyko związane z pozyskiwaniem kolejnych członków zespołu

W działalności Spółki kluczowe znaczenie ma kapitał ludzki. Istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie pozyskać we właściwym czasie niezbędnych współpracowników, dysponujących odpowiednim doświadczeniem i kompetencjami, na racjonalnych z punktu widzenia Spółki warunkach finansowych. Może to skutkować opóźnieniem w realizacji poszczególnych projektów lub koniecznością zwiększenia nakładów Spółki ponoszonych na wynagrodzenia. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się oferować atrakcyjne warunki wynagradzania i pracy, konkurencyjne na dynamicznie zmieniającym się rynku oraz planuje z odpowiednim wyprzedzeniem zapotrzebowanie na pracę w kolejnych okresach.

3.2.12. Ryzyko konkurencji

Rynek na którym działa Spółka jest rynkiem silnie konkurencyjnym. Istnieje bardzo wiele podmiotów zajmujących się pozyskiwaniem i remontowaniem nieruchomości, o różnych potencjach i strategiach. Na rynku działa przy tym wiele podmiotów o znacznie większym od Spółki potencjale finansowym lub o znacznie większej rozpoznawalności. Odniesienie sukcesu na tym rynku wymaga nie tylko posiadania odpowiednich środków finansowych, ale przede wszystkim zaoferowania unikalnych produktów, które zdobędą odpowiednie zainteresowanie odbiorców. O pozyskanie tego zainteresowania walczą przy tym wszyscy uczestnicy rynku. Istnieje ryzyko, że nawet przy zaoferowaniu dobrze przygotowanych i wypromowanych nieruchomości oferta konkurentów Spółki uzyska większe zainteresowanie lub zostanie uznana za bardziej atrakcyjną od oferty Spółki. Może to mieć negatywny wpływ na wynik sprzedaży Spółki i tym samym na wyniki finansowe Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka stara się przygotowywać i oferować tylko nieruchomości o odpowiednim potencjale sprzedażowym. Ponadto Spółka stara się na możliwie wczesnym etapie każdego projektu sprawdzić odbiór nieruchomości przez potencjalnych klientów.

Ryzyko konkurencji wiąże się również z możliwością przejmowania pomysłów lub współpracowników Spółki przez konkurentów. Może to skutkować koniecznością zaprzestania prowadzenia konkretnego projektu i utratą poniesionych na ten projekt nakładów.

3.2.13. Ryzyko związane z przewidywaną dużą zmiennością wyniku finansowego

Przyszłe wyniki finansowe Spółki w dużej mierze będą uzależnione od tempa realizacji poszczególnych projektów. W okresie pomiędzy zakończeniem realizacji poszczególnych projektów Spółka może nie uzyskiwać przychodów albo uzyskiwać tylko ograniczone przychody, ponosząc jednocześnie w tym okresie koszty prowadzenia działalności. W efekcie w takich okresach Spółka może wykazywać tylko nieznaczne przychody i generować straty. W związku z tym wynik finansowy Spółki będzie więc prawdopodobnie podlegać w kolejnych okresach znaczącym zmianom. Celem Spółki jest jednak realizację równocześnie co najmniej kilku projektów, na różnym etapie

zaawansowania, celem stałego posiadania w ofercie gotowych nieruchomości i ustabilizowanie wyników finansowych.

3.2.14. Ryzyko niepozyskania dodatkowych środków finansowych niezbędnych do prowadzenia działalności

Nawet przy pozyskaniu środków na realizację strategii działalności w wyniku emisji akcji serii C i D istnieje ryzyko, że w przyszłości Spółka będzie potrzebować dodatkowych środków finansowych na niezakłócone prowadzenie działalności. W ocenie Spółki ryzyko takie jest nieznaczne, ale w przypadku jego ziszczenia się istnieje ryzyko, że założenia Spółki co do możliwości pozyskania dodatkowych środków będą błędne i Spółka nie będzie w stanie pozyskać takich dodatkowych środków. Może to oznaczać spowolnienie rozwoju Spółki i pogorszenie jej pozycji konkurencyjnej, a w skrajnie negatywnym scenariuszu nawet konieczność zaprzestania prowadzenia działalności. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka przygotowała i wdraża starannie przygotowaną strategię.

3.2.15. Ryzyko utraty płynności finansowej

Jak każdy podmiot gospodarczy, Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności finansowej, czyli na sytuację w której nie będzie w stanie realizować swoich wymagalnych zobowiązań finansowych. Poza przyczynami związanymi z wystąpieniem zdarzeń nadzwyczajnych, ryzyko to może ziszczyć się w sytuacji niezyskiwania przez dłuższy czas odpowiednich przychodów z działalności lub w przypadku niewywiązywania się z zobowiązań finansowych wobec Spółki przez kluczowych kontrahentów Spółki. Spółka przygotowała i wdraża starannie przygotowaną strategię, co w efekcie powinno zapewnić wygenerowanie istotnych przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach, a tym samym dodatkowo zwiększyć stan środków finansowych pozostających do dyspozycji Spółki.

3.2.16. Ryzyko błędów ludzkich

Jak każda działalność gospodarcza, działalność Spółka jest narażona na ryzyko powstania błędów, zamierzonych lub niezamierzonych, po stronie współpracowników lub partnerów Spółki. Błędy te mogą przy tym ujawniać się niekiedy dopiero po upływie dłuższego czasu (np. dopiero po wprowadzeniu produktu do sprzedaży). Błędy te mogą doprowadzić do przedłużenia prac nad danym projektem lub nawet do zaprzestania prowadzenia projektu, co zawsze oznacza straty finansowe dla Spółki. Niektóre z tych błędów mogą również skutkować obniżeniem jakości i wpływać na sprzedaż usług lub produktów Spółki. Celem ograniczenia tego ryzyka Spółka kontroluje na bieżąco jakość swoich usług i produktów.

3.2.17. Ryzyko braku zapłaty za nieruchomość, którą sprzedaje Spółka

Ryzyko jest niwelowane odpowiednimi zapisami w umowach oraz przedpłatami. Nad bezpieczeństwem transakcji czuwa kancelaria prawna, której reprezentanci często występują jako pełnomocnicy spółki.

3.2.18. Ryzyko nabycia nieruchomości z wadami ukrytymi

Ryzyko nabycia nieruchomości z wadami ukrytymi jest elementem weryfikacji na etapie zakupowym. Klienci, od których Spółka kupuje nieruchomości często nie mają wiedzy o powierzchni użytkowej, sytuacji prawnej ich majątku. Spółka pozyskuje informacje podczas własnego *due dilligence* nieruchomości oraz wywiadu środowiskowego. Mogą się zdarzyć sytuacje, kiedy sprzedający zatai istotne informacje. Spółka sprzedając dalej taką nieruchomość naraża się na proces sądowy i roszczenie odszkodowawcze z tytułu wad ukrytych od nowych właścicieli. Rozwiązaniem jest roszczenie regresywne do osoby, od której Spółka kupiła nieruchomość oraz wnikliwa analiza własna poprzedzająca zakup nieruchomości. Zatajenie istotnych informacji nt. transakcji

jest niedozwolone, Spółka zabezpiecza się odpowiednimi zapisami umownymi na taką okoliczność.

3.2.19. Ryzyko związane z obsługą posprzedażową (reklamacje, gwarancje, rękojmia)

Dzięki wypracowanym standardom obsługi reklamacji klienci czują, że są obsłużeni w należyty sposób a błąd jest szybko naprawiony. Spółka ma wypracowane działania w ramach obsługi posprzedażowej. Dla zabezpieczenia gwarancji i rękojmi na budowie Spółka zatrzymuje kaucje gwarancyjne, które są przechowywane na nieoprocentowanym rachunku bankowym. Pozwala to sprawnie egzekwować bieżące naprawy lub opłacać wykonawców zastępczych.

3.2.20. Ryzyko niespełnienia oczekiwań klientów inwestujących ze Spółką

Około 45 proc. klientów spółki to stali, zaufani inwestorzy. Kupują systematycznie, po wcześniejszych pomyślnie zrealizowanych transakcjach. Niespełnienie oczekiwań klientów lub przyzwyczajenie do wysokich zysków grozi ich niezadowoleniem w przypadku zmiany któregoś z nich. Spółka organizuje konferencje biznesowe, szkoli i edukuje z zagadnień dot. inwestycji w nieruchomości. Obsługa posprzedażowa gwarantuje stały kontakt z klientem i pozwala reagować na wszelkie obawy występujące w trakcie trwania inwestycji.

3.2.21. Ryzyko sporu sądowego z lokatorami zajmującymi lokale stanowiące własność Spółki

To ryzyko jest eliminowane przez ugody z lokatorami i mediacje. W przypadku niektórych nieruchomości rentowność z inwestycji jest niższa. Spółka sprzedaje zajęte przez lokatorów mieszkania w cenie $\frac{3}{4}$ wartości rynkowej lub zostawia w portfelu inwestycyjnym.

3.2.22. Ryzyko braku wypłaty dywidend

Prawa do dywidendy jest prawem każdego akcjonariusza o charakterze majątkowym. Dywidenda, jako wypłata z zysku spółki, jest przy tym jedną z form czerpania pożytku z posiadania akcji spółki akcyjnej.

Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie do wypłaty dla nich. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Zgodnie z art. 395 k.s.h., organem właściwym do powzięcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest Walne Zgromadzenie, które powinno odbyć się w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Zarząd Spółki będzie przy tym rekomendował niewypłacenie akcjonariuszom dywidendy w ciągu najbliższych 2 lat. Zyski będą reinwestowane w celu zoptymalizowania rozwoju Spółki. Ostateczna decyzja o wypłacie dywidendy w najbliższych latach, przy uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych Spółki oraz jej zapotrzebowania na środki finansowe, podejmowana będzie przez Walne Zgromadzenie.

Istnieje ryzyko, że także po upływie wskazanego powyżej, dwuletniego termin, akcjonariusze zebrani na walnym zgromadzeniu mogą decydować o niewypłacie dywidendy. Istnieje również ryzyko, że Spółka nie będzie osiągać zysków, a tym samym, nie będzie formalnych podstaw do wypłaty dywidendy.

3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

3.3.1 Ryzyko związane z dokonywaniem inwestycji w akcje Spółki

Inwestorzy rozważający nabycie akcji Spółki powinni w swoich decyzjach uwzględniać ryzyko towarzyszące tego typu inwestycjom. Wynika to z faktu, że kształtowanie się cen papierów wartościowych notowanych na giełdach papierów wartościowych jest nieprzewidywalne zarówno w krótkim, jak i długim okresie. Poziom zmienności cen papierów wartościowych, a tym samym ryzyko inwestycji, jest zazwyczaj wyższy niż poziom zmienności cen innych instrumentów finansowych dostępnych na rynku kapitałowym, takich jak papiery skarbowe, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych otwartych, certyfikaty inwestycyjne wybranych funduszy inwestycyjnych zamkniętych, czy zabezpieczone dłużne papiery wartościowe. Kurs giełdowy akcji wprowadzonych do obrotu może podlegać znacznym wahaniom, spowodowanym licznymi czynnikami, do których należy zaliczyć m.in.: zmiany w wynikach operacyjnych Spółki, rozmiar i płynność rynku, zmianę kursów walut i stopy inflacji, koniunkturę na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, zmianę faktyczną lub prognozowaną sytuacji polityczno-gospodarczej na świecie, w regionie lub w Polsce, a także koniunktury na giełdach światowych.

3.3.2 Ryzyko wahań cen akcji oraz niedostatecznej płynności akcji

Ceny papierów wartościowych notowanych w Alternatywnym systemie obrotu mogą podlegać znaczącym wahaniom, w zależności od kształtowania się relacji podaży i popytu. Relacje te zależą od wielu złożonych czynników, w tym w szczególności od niemożliwych do przewidzenia decyzji inwestycyjnych podejmowanych przez poszczególnych inwestorów. Wiele czynników wpływających na ceny papierów wartościowych notowanych w Alternatywnym systemie obrotu jest niezależnych od sytuacji i działań Spółki. Przewidzenie kierunku wahań cen papierów wartościowych notowanych w Alternatywnym systemie obrotu, tak w krótkim, jak i w długim terminie, jest przy tym bardzo trudne. Jednocześnie papiery wartościowe notowane w Alternatywnym systemie obrotu cechują się mniejszą płynnością w stosunku do papierów wartościowych notowanych na rynku regulowanym. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że posiadacz akcji Spółki nie będzie mógł sprzedać ich w wybranych przez siebie terminie lub ilości albo po oczekiwanej przez siebie cenie. W skrajnym przypadku istnieje ryzyko poniesienia strat na skutek sprzedaży akcji po cenie niższej od ceny ich nabycia. Podobnie istnieje ryzyko, że osoba zainteresowana nabyciem papierów wartościowych Spółki w ramach transakcji zawartej w Alternatywnym systemie obrotu może nie mieć możliwości zakupu tych papierów w wybranym przez siebie terminie lub ilości albo po oczekiwanej przez siebie cenie. Należy podkreślić, że ryzyko inwestowania w papiery wartościowe notowane w Alternatywnym systemie obrotu jest znacznie większe od ryzyka związanego z inwestycjami na rynku regulowanym, w papiery skarbowe czy też w jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych stabilnego wzrostu lub zrównoważonych.

3.3.3 Ryzyko obniżenia kursu lub płynności akcji w związku z publikacją niekorzystnych informacji dotyczących Spółki lub rynków, na których działa Spółka

Na kształtowanie rynkowej ceny akcji Spółki wpływ może mieć publikowanie informacji dotyczących Spółki, jak i rynków, na których działa Spółka. Publikacja informacji o negatywnym wydźwięku może wywołać niekorzystne reakcje inwestorów, powodując spadek popytu na akcje, spadek kursu akcji lub spadek wolumenu ich obrotu.

3.3.4 Ryzyko związane z kolejnymi emisjami akcji

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego Spółka nie planuje emisji kolejnych akcji. Jednak w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych zdarzeń, niekorzystnych dla rea-

lizacji strategii rozwoju lub dla same Spółki, lub w przypadku gdy rozwój Spółki będzie następował szybciej niż zakładają to obecne plany i wymagał będzie dodatkowych środków finansowych, może powstać konieczność pozyskania dodatkowych środków finansowych w drodze emisji nowych akcji. Może to prowadzić do tzw. rozwodnienia akcjonariuszy lub spadku kursu wcześniej wyemitowanych akcji. Spółka ocenia to ryzyko jako niewielkie, gdyż w przewidywalnej przyszłości nie planuje emisji kolejnych akcji.

3.3.5 Ryzyko związane z możliwością ograniczenia praw udziałowych akcjonariuszy mniejszościowych

Mniejszościowi akcjonariusze Spółki powinni mieć świadomość, że zgodnie z postanowieniem §11 statutu Spółki, Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały pod warunkiem udziału w nim akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25 proc. kapitału zakładowego Spółki. Teoretycznie, może więc dojść do sytuacji, w której najwięksi akcjonariusze Spółki nie będą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, a akcjonariusze mniejszościowi nie będą w takiej sytuacji mogli wpływać na sytuację Spółki poprzez podejmowanie uchwał Walnego Zgromadzenia.

4. Oświadczenie Inside Park S.A. o odpowiedzialności za informacje zawarte w Dokumentie Informacyjnym.

Działając w imieniu i na rzecz Inside Park S.A., oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, informacje zawarte w niniejszym Dokumentie Informacyjnym o ofercie papierów wartościowych są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym.

Tomasz Laskowski
Prezes Zarządu

5. Definicje i objaśnienia skrótów

Akcje, Akcje Serii C i D	nie więcej niż 118 000 akcji serii C Inside Park S.A. i nie więcej niż 32 000 akcji serii D Inside Park S.A., o wartości nominalnej 1 zł każda
Akcjonariusz	Właściciel Akcji
Dokument Informacyjny	Niniejszy dokument zawierający informacje o sytuacji prawnej i finansowej Emitenta oraz o instrumentach finansowych, sporządzony w związku z emisją akcji serii C i D Spółki
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
EUR	Euro - jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej
KSH, Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2000 r., nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
NBP	Narodowy Bank Polski
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., nr 8, poz. 60, z późn. zm.)
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Inside Park S.A. z siedzibą w Toruniu
Spółka	Inside Park S.A. z siedzibą w Toruniu
Statut	Statut Inside Park S.A. z siedzibą w Toruniu
UE	Unia Europejska
USD	Dolar - jednostka monetarna obowiązująca w Stanów Zjednoczonych Ameryki
Ustawa o KRS	Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r., nr 168 poz. 1186, z późn. zm.)
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., nr 211, poz. 1384, z późn. zm.)
Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r., nr 50, poz. 331, z późn. zm.)
Ustawa o ofercie publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., nr 185, poz. 1439, z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., nr 51, poz. 307, z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., nr 54, poz. 654, z późn. zm.)

Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., nr 101, poz. 649, z późn. zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., nr 93, poz. 768, z późn. zm.)
Ustawa o rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223, z późn. zm.)
Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Inside Park S.A. z siedzibą w Toruniu
Zarząd	Zarząd Inside Park S.A. z siedzibą w Toruniu