



RentInvesto.app Prosta Spółka Akcyjna

Emisja akcji serii D

Dokument Informacyjny

**Sporządzony na podstawie art. 37a ustawy o ofercie publicznej, warunkach wprowadzania papierów wartościowych do obrotu zorganizowanego i o spółkach publicznych (Ustawa o Ofercie),
Ogłoszony w trybie określonym w art. 37a ust. 5 Ustawy o Ofercie.**

Warszawa, październik 2024

1. Informacje ogólne

Emitentem akcji jest prosta spółka akcyjna RentInvesto.app PSA (www.rentinvesto.app).

Spółka RentInvesto.app PSA z siedzibą w Warszawie, Puławska 465, 08-842 Warszawa została zarejestrowana 06 maja 2024 roku. Spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0001103083. Spółce nadano numer statystyczny REGON 386802855 oraz NIP – 9512595679.

W dniu 08 października 2024 roku Zarząd Emitenta na podstawie uchwały Zgromadzenia Akcjonariuszy RentInvesto.app PSA z 26 czerwca 2024 roku podjął uchwałę o emisji akcji serii D. Uchwały Walnego Zgromadzenia i Zarządu stanowią załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

2. Emitent jest polskim fin-techem.

Spółka prowadzi działalność na szeroko pojętym rynku nieruchomości i finansowania, związane z zakupem i zarządzaniem nieruchomościami na wynajem. Spółka rozwija dwa projekty biznesowe:

a. Aplikacja Rentinvesto.app

Aplikacja umożliwia łatwe, grupowe inwestowanie w nieruchomości na wynajem. RentInvesto.app umożliwia pośrednie inwestowanie w nieruchomości na wynajem już od 500 zł jako wartości inwestycji inwestora, wykorzystując technologię blockchain. Każda nieruchomość jest tokenizowana, tzn. emitowane są dedykowane tokeny, które inwestorzy mogą nabywać, zyskując prawo do zysków z wynajmu oraz zysków z przyszłej sprzedaży nieruchomości. Dzięki pełnemu zabezpieczeniu hipotecznemu, tokeny RentInvesto.app zwiększają bezpieczeństwo inwestycji. Nad wszystkimi transakcjami czuwa niezależny administrator zabezpieczeń, co gwarantuje pełną transparentność operacji. Twórcy aplikacji przyjęli unikatowe rozwiązania znane w polskim prawie a mianowicie instytucję administratora hipoteki oraz pożyczkę partycypacyjną. Zapewniony też będzie wtórny obrót tokenami.

RentInvesto.app eliminuje bariery, które dotychczas uniemożliwiały wielu osobom inwestowanie w nieruchomości, obniżając próg wejścia do zaledwie kilkuset złotych. Platforma upraszcza cały proces – od analizy rynku, przez zakup i remont, po zarządzanie nieruchomościami – wszystko dostępne z poziomu intuicyjnej

aplikacji na iOS, Android oraz w wersji webowej. Zamiast konieczności inwestowania dużych kwot w jedną nieruchomość, użytkownicy mogą wpłacać mniejsze sumy, które łączą się z kapitałem innych inwestorów, finansując zakupy nieruchomości i generując zyski z wynajmu lub sprzedaży. To nowoczesne podejście minimalizuje ryzyko oraz umożliwia łatwe wejście na rynek nieruchomości nawet dla osób bez specjalistycznej wiedzy. Znosi również bariery geograficzne. To, co wyróżnia RentInvesto.app, to zastosowanie zaawansowanej sztucznej inteligencji. Autonomiczni Agenci AI wspierają inwestorów na każdym etapie, od obsługi klienta po doradztwo w wyborze nieruchomości. Inne innowacyjne rozwiązania, takie jak awatary 3D, a także pełna automatyzacja procesu inwestycyjnego sprawiają, że korzystanie z aplikacji jest proste, intuicyjne i efektywne.

RentInvesto.app wzoruje się na sukcesie hiszpańskiej aplikacji Equito.app, z której korzysta ponad 150 000 inwestorów zaledwie po 1,5 roku od jej wprowadzenia. Inwestorzy w Hiszpanii mogą liczyć na średnioroczny zysk > 10%. Polska, będąca jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się rynków nieruchomości w Europie, oferuje doskonałe warunki do rozwoju aplikacji. Aplikacja RentInvesto.app będzie bardziej zaawansowana niż jej hiszpański konkurent – oferujemy zabezpieczenia hipoteczne emitowanej pożyczki, używamy awatarów i sztucznej inteligencji do obsługi inwestorów.

Duże zainteresowanie projektem potwierdzają wyniki zasięgów w mediach społecznościowych. W ciągu pierwszego miesiąca od startu kanałów RentInvesto.app na TikToku i Instagramie (wrzesień) materiały video uzyskały generycznie ponad 1,3 miliona wyświetleń oraz 31 tysięcy polubieni, a oba profile firmowe obserwuje łącznie > 5 000 internautów.

b. OZEInvesto.app

Drugim projektem Emitenta jest aplikacja OZEInvesto.app dedykowana rynkowi odnawialnych źródeł energii (OZE). Aplikacja będzie działać na podobnych zasadach jak RentInvesto.app i będzie korzystać z podobnych rozwiązań technologicznych. OzeInvesto będzie oferować dwa produkty oparte o instalacje OZE:

- dywidendowy – oparty o przychody z produkcji energii elektrycznej i zyski ze sprzedaży instalacji inwestorom końcowym
- deweloperski – podwyższonego ryzyka, polegający na doprowadzeniu projektu instalacji do prawomocnego pozwolenia na budowę

Emitent pozyskał już strategicznego partnera branżowego – TT ProEnergy SA (spółka notowana na New Connect), z którym w dniu 09 października 2024 roku

podpisano list intencyjny o współpracy. Na mocy porozumienia TT ProEnergy SA będzie dostarczał projekty OZE, w które będą mogli zainwestować użytkownicy aplikacji.

Emitent jest spółką zależną od Crowder SA – autora innowacyjnych rozwiązań inwestycyjnych w Polsce. Crowder SA przygotowuje się do podjęcia działalności jako platforma typu crowdlendingowego, starając się, między innymi, o uzyskanie odpowiedniego zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego. Spółka oferuje także szerokie spektrum nowoczesnych usług na rynku nieruchomości.

3. Emisja akcji w trybie oferty prywatnej

W lipcu 2024 roku Emitent przeprowadził prywatną emisję akcji serii B i C w trybie oferty prywatnej ograniczonej do 149 inwestorów, pozyskując z niej 48 inwestorów, którzy nabyli akcje obu oferowanych serii o wartości łącznie 845 tysięcy złotych. Środki te zostały przeznaczone na rozwój obu aplikacji, marketing w tym zaistnienie w mediach społecznościowych (tzw. *pre-launch*) i intensywne działania w obszarze sztucznej inteligencji (tzw. Autonomicznych Agentów), w tym na przygotowanie systemu sieci mikro-influencerów.

Bardzo dobre wyniki zasięgów w mediach społecznościowych - mimo braku działającej aplikacji - spowodowały, że Emitent opracował i wdraża plan ekspansji, który obejmuje wejście z aplikacją RentInvesto.app na wybrane rynki europejskie. Trwają rozmowy dotyczące obecności na rynku afrykańskim.

4. Emisja tokenów w ramach Security Coin Offering

Realizacja planów Emitenta, szczególnie w obszarze wprowadzenia aplikacji na masowy rynek klienta indywidualnego w Polsce oraz ekspansji zagranicznej wymaga dużych nakładów kapitałowych. Dlatego Emitent przygotowuje pozyskanie kapitału z innych źródeł niż emisja akcji. W tym celu, Emitent w dniu 18 września 2024 roku podpisał umowę ze szwajcarską spółką Inacta Ventures AG na mocy której Inacta Ventures wraz z platformą do tokenizacji - Token Gate (<https://www.tokengate.io/>) przygotują i przeprowadzą w Szwajcarii publiczną emisję stokenizowanych akcji Emitenta E (ang. Security Token Offering, STO).

Emisja STO planowana jest pomiędzy listopadem 2024 roku a lutym 2025 i skierowana będzie do inwestorów zagranicznych. Planowana maksymalna wartość emisji STO to 4 mln EUR. Dla potrzeb emisji tokenów Emitent planuje powołać odpowiednią strukturę holdingową, w tym m. in. spółkę celową w Szwajcarii. W ramach uzgodnionych działań marketingowych z partnerem szwajcarskim, Emitent zaprezentował aplikację RentInvesto.app na prestiżowej

konferencji inwestorskiej Web3 Fest w Dubaju (11-15 października 2024) oraz pozyskał wstępne zainteresowanie inwestorów z Emiratów Arabskich. Kolejny event inwestorski z udziałem Emitenta planowany jest w styczniu 2025 roku w St. Moritz (Szwajcaria).

5. Struktura akcjonariatu

Obecnie kapitał zakładowy Emitenta wynosi 250 000,00 zł. który został podzielony na 2 500 000 akcji serii A. W dniu 26 czerwca 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy RentInvesto.app PSA podjęło uchwałę o emisji 100 000 akcji serii B oraz 100 000 akcji serii C z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Emisja serii B oraz akcji serii C została objęta przez 48 inwestorów indywidualnych. Z emisji obu serii pozyskano łącznie 845 tys. zł. W dniu 15 października 2024 roku KRS zarejestrował zmiany w kapitale zakładowym: kapitał akcyjny Emitenta zwiększył się do 1.095.000,00 złotych (słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt pięć tysięcy 00/100).

Wg stanu na 24 października 92,59% akcji posiada Crowder SA, a pozostali akcjonariusze - 7,41% akcji (tabela 1).

Tabela 1. Struktura akcjonariatu RentInvesto.app PSA

(stan na 25.10.2024)

Liczba akcji ogółem	2 700 000	100,00%
Crowder SA	2 432 000	90,07%
pozostali	267 500	9,91%

Źródło: Emitent

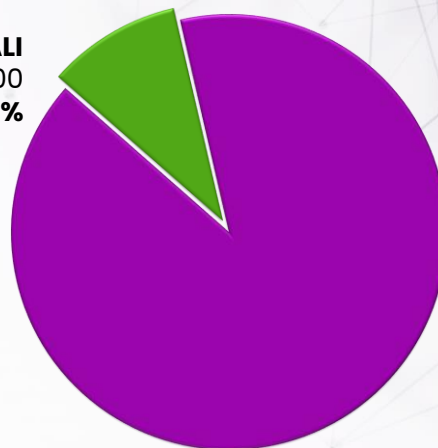
RentInvesto app

Struktura akcjonariatu RENTInvesto.app PSA*

POZOSTALI
Liczba akcji (seria B i C): 267 500
Udział: 9,91%



Liczba akcji (seria A): 2 432 000
Udział: 90,1%



* Stan na 24 października 2024

6. Informacje o wynikach finansowych RentInvesto.app PSA

Podstawowe informacje finansowe podane są w tabeli 2

Bilans RentInvesto.app PSA wg stanu na 31 sierpnia 2024	
Bilans	2024
Aktywa	
B. AKTYWA OBROTOWE	508.897,04
Należności krótkoterminowe	188.023,62
SUMA AKTYWÓW	508.897,04
Pasywa	
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-
Kapitał (fundusz) podstawowy	45.000,00
Zysk (strata) netto	-
	396.418,14
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	860.315,18
Zobowiązania krótkoterminowe	860.315,18
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	845.000,00
Inne	845.000,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	15.315,18
SUMA PASYWÓW	508.897,04

Rachunek Zysków i Strat RentInvesto.app PSA wg stanu na 31 sierpnia roku 2024	
Rachunek Zysków i Strat	2024
A. PRZYCH. ZE SPRZED. I ZRÓWNANIE Z NIMI	1.000,00
Przychody netto ze sprzedaży prod.	1.000,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	297.419,04
Amortyzacja	7.619,72
Zużycie materiałów i energii	2.590,98
Usługi obce	251.260,19
Podatki i opłaty, w tym:	4.700,00
Podatek akcyzowy	0,00
Wynagrodzenia	23.778,70
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	4.870,13
Emerytalne	0,00
Pozostałe koszty rodzajowe	2.599,32
	-
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	296.419,04
	-
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	296.418,14
	-
ZYSK (STRATA) BRUTTO	296.418,14
	-
ZYSK (STRATA) NETTO	296.418,14

*Źródło: Emitent. Prezentowane dane finansowe nie były audytowane bowiem Spółka nie miała takiego obowiązku. Sprawozdanie finansowe nie zostało jeszcze rozpatrzone i zaakceptowane przez WZA i zostanie rozpatrzone na WZA RentInvesto. app PSA w najbliższym możliwym terminie o czym Spółka poinformuje publicznie.

7. Informacje o oferowanych papierach wartościowych

Emitent oferuje łącznie 150 000 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela, należących do serii D. Akcje zostały wyemitowane na podstawie uchwały zarządu nr 1 Emitenta z dnia 08 października 2024 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii D z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru.

Emitent oferuje 150 000 Akcji serii D na okaziciela. Obejmowanie Akcji serii od D nastąpi w drodze złożenia ofert przez Emitenta i ich przyjęcia przez subskrybenta, a następnie zawarcia odpowiednich umów o objęcie akcji.

Cena emisyjna jednej Akcji Serii D wynosić będzie 6,50 zł (słownie: sześć złotych i pięćdziesiąt groszy).

Akcje Serii D zostaną pokryte w całości wkładem pieniężnym. Akcje Oferowane są oferowane z wyłączeniem prawa poboru.

Emisja Akcji Oferowanych dochodzą do skutku w przypadku subskrybowania i opłacenia wszystkich wyemitowanych akcji serii D.

Termin do zapisywania się na Akcje Oferowane rozpocznie się 04 listopada 2024 r. do dnia, w którym zostaną skutecznie subskrybowane i opłacone wszystkie Akcje Oferowane, nie później jednak niż do dnia 04 lutego 2025 r.

11. Wpłata na Akcje Oferowane w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Akcji Oferowanych objętych umową o objęcie Akcji i ceny emisyjnej akcji, która to wpłata ma być uiszczona na rachunek bankowy Spółki wskazany na stronie internetowej emisji. Przez dzień wpłaty na Akcje Oferowane uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego subskrybenta całkowitą kwotą ceny emisyjnej Akcji Oferowanych, pod warunkiem, że rachunek bankowy Spółki zostanie uznany tożsamą kwotą w terminie 7 dni od dnia obciążenia rachunku bankowego subskrybenta, nawet jeżeli uznanie rachunku Spółki nastąpi po upływie terminu subskrypcji Akcji Oferowanych.

12. Termin zapłaty na Akcje Serii D wynosi 1 tydzień od daty przyjęcia oferty objęcia akcji.

Dokument informacyjny dotyczący emisji akcji serii D został zamieszczony na stronie www.rentinvesto.app w zakładce „Emisja akcji”.

8. Planowany sposób wykorzystania środków uzyskanych z emisji papierów wartościowych

Docelowo, wykorzystanie środków będzie połączone ze wpływami z STO. Emitent planuje wykorzystać pozyskane środki na rozwój spółki, w szczególności na kampanię marketingową wprowadzenia aplikacji RentInvesto.app w Polsce (ok. 0,3 mln zł). Emitent planuje też pokryć część kosztów STO (ok. 0,3 mln zł), dokończenia prac programistycznych związanych z opracowaniem aplikacji OZEinvesto.app, uruchomieniem spółki – córki, która zarządzać będzie projektem OZEinvesto.app (0,1 mln zł) oraz pokrycie kosztów operacyjnych. Planowany program inwestycyjny przedstawiono w tabeli 3 (poniżej).

Tabela 3. Dystrybucja środków finansowych z emisji akcji serii D

	rodzaj inwestycji	PLN
1	pokrycie kosztów STO	300 000
2	kampania reklamowa w Polsce	300 000
3	prace operacyjne dot. wejścia na rynki zagra	200 000
4	rozwój aplikacji OZEInvesto.app	100 000
5	pokrycie kosztów operacyjnych	100 000
	razem	1 000 000

Źródło: Emitent

W przypadku niezebrania pełnej kwoty z emisji Emitent planuje zmniejszyć nakłady na kampanię reklamową oraz opóźnić ekspansję zagraniczną.

9. Podstawowe informacje o istotnych czynnikach ryzyka

Ryzyko modelu finansowego

Emisja tokenów projektowych w RentInvesto.app i OZEinvesto.app powiązana jest z emisją pożyczki dla organizatora, a środki z emisji przeznaczone będą na zakup i modernizację nieruchomości. Obecnie polskie prawo zezwala na emisję tokenów i takich pożyczek samodzielnie bez konieczności posiadania zezwolenia na prowadzenie platformy finansowania społecznościowego, ale wejście w życie MICA może zmusić Emitenta do zmiany konstrukcji prawnej.

Ryzyko braku przychodów z wynajmu zakupionej nieruchomości

Istnieje ryzyko, że nieruchomość komercyjna zakupiona ze środków inwestorów nie będzie wynajmowana przez cały okres posiadania nieruchomości w portfelu.

Ryzyko ogólne inwestorów

W celu zabezpieczenia interesów Pożyczkodawców ustanowiony będą każdorazowo niezależny Administrator Zabezpieczeń, który działając zawsze w interesie Pożyczkodawców odpowiedzialny będzie za analizę zabezpieczeń pożyczki oraz za sprawną ewentualną windykację z tych zabezpieczeń. Emitent dokładać będzie najwyższej staranności w doborze projektów pożyczkowych i analizie oferowanych zabezpieczeń przez Pożyczkobiorcę, a długi okres pożyczkowy (do 8 lat) istotnie zwiększa prawdopodobieństwo sprzedaży takiej nieruchomości z zyskiem.

Ryzyko błędnych ocen scoringowych przy selekcji nieruchomości do portfela

Istnieje ryzyko błędu w ocenie scoringowej jaka będzie przeprowadzona w trakcie oceny projektów nieruchomościowych do portfela RentInvesto.app PSA. Emitent opracował swój autorski system scoringowy oparty na uznanej metodologii naukowej, oraz wysokiej jakości danych zewnętrznych, a dobór projektów będzie szczególnie staranny. Występujące ryzyko mitygowane jest także przez analizę potencjalnych partnerów i staranną selekcję projektów.

Ryzyko konkurencji

Emitent prowadzi będzie działalność na rynku konkurencyjnym. Mogą na nim działać podmioty polskie i zagraniczne. Dlatego realizacja celów biznesowych Emitenta może być utrudniona albo przesunięta w czasie. Emitent prowadzi bieżący nadzór nad działalnością konkurencji i planuje implementować wybrane elementy ich strategii rynkowych.

Ryzyko nieosiągnięcia celów marketingowych

Emitent będzie działał na wymagającym rynku klientów indywidualnych (B2C), który charakteryzuje się m.in. konkurencją o kapitał inwestorów ze strony dużych podmiotów finansowych (TFI czy banki) posiadających duże zasoby kapitałowe. Może to oznaczać opóźnienia w realizacji celów biznesowych Spółki lub ich zmianę.

Ryzyko utraty kluczowych menedżerów

Spółka posiada doświadczony zespół menedżerski. Utrata członków zespołu może spowodować zmniejszenie tempa rozwoju projektów biznesowych. Dlatego wprowadzony zostanie specjalny system motywacyjny (tzw. ESOP) oparty na obejmowaniu akcji przez kluczowych pracowników.

Ryzyko sytuacji finansowej

Spółka jest we wstępnej fazie rozwoju (start-up), jest w okresie ponoszenia wysokich wydatków na rozwój i od początku działalności ponosi stratę. Istnieje pewne ryzyko niezapewnienia odpowiednich środków na pokrycie tej straty czy braku możliwości realizacji celów biznesowych. Dlatego też Zarząd spółki podjął i prowadzi wiele działań, aby zminimalizować to ryzyko - toczą się rozmowy z inwestorami zewnętrznymi, w tym zagranicznymi, którzy są zainteresowani dokapitalizowaniem spółki.

Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów biznesowych

Spółka realizować będzie ambitną strategię biznesową, która składa się z wielu elementów. Realizacja celów biznesowych, w tym ekspansja zagraniczna może być utrudniona, nie tylko z powodów zewnętrznych (inflacja, recesja, konkurencja,

zmiany w podaży i w popycie) ale i wewnętrznych (złożoność strategii, błędy w jej wdrożeniu, przeszacowanie popytu).

Ryzyko nie pozyskania kapitału z STO

Emitent planuje pozyskać do 4 mln EUR z STO. Istnieje ryzyko nie pozyskania takiego kapitału, a to oznaczać będzie ograniczenie ekspansji międzynarodowej i modyfikację planów biznesowych

Ryzyko interpretacji przepisów podatkowych

Wszystkie podmioty gospodarcze, w tym również Emitent, mogą być narażone na nieprecyzyjne zapisy prawno-podatkowe lub ich niejednolite stosowanie. Skutkiem takiej sytuacji może być powstanie rozbieżności interpretacyjnych. Istnieje zagrożenie dotyczące interpretacji przeprowadzonej przez odpowiedni ze względu na siedzibę Spółki organ skarbowy, którego stanowisko względem spraw podatkowych będzie inne niż przyjęte przez Emitenta. Trzeba mieć na uwadze, że taka sytuacja może mieć miejsce, co mogłoby wiązać się z nałożeniem na Spółkę kary i jednoczesnym negatywnym wpływem na osiągnięte wyniki finansowe.

Ryzyko struktury akcjonariatu

Emitent nie ma wysokiego rozproszenia akcjonariatu, a prezes Zarządu jest jego głównym i większościowym akcjonariuszem pośrednim (beneficjent rzeczywisty).

Ryzyko niedojścia do skutku emisji, odwołaniem albo wstrzymaniem emisji akcji

Warunki rynkowe związane z emisją rzutują na popyt na akcje Emitenta. Wysoki poziom inflacji, turbulencje lub siła wyższa w otoczeniu rynkowym mogą utrudnić lub uniemożliwić dojście do skutku emisji całkowite lub częściowe. Emitent po raz pierwszy w swojej historii przeprowadza publiczną emisję akcji, Istnieje więc pewne ryzyko błędów w procesie emisji akcji, które może spowodować np. wstrzymaniem oferty publicznej.

Ryzyko związane z płynnością akcji i polityką dywidendową Emitenta

Emitent jest w fazie wzrostu i potrzeby wysokich nakładów inwestycyjnych. Emitent zamierza być spółką dywidendową w dłuższym okresie. Jednakże, nabywca akcji Emitenta powinien liczyć się z ryzykiem braku wypłacanej dywidendy w najbliższych kilku latach. Dodatkowo, płynność obrotu akcjami może być niska.

10. Oświadczenie emitenta o odpowiedzialności za informacje zawarte w dokumencie

Emitent oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności informacje zawarte w niniejszym dokumencie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym.

Niniejszy materiał jest dokumentem informacyjnym bowiem rodzaj oferty publicznej nie wymaga sporządzenia i opublikowania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Emitent nie gwarantuje realizacji założonych celów inwestycyjnych ani uzyskania określonego wyniku inwestycyjnego. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej Inwestor powinien wziąć pod uwagę wszystkie ryzyka związane z inwestycjami oraz uwzględnić ewentualne opodatkowanie zysku. Inwestor musi liczyć się z możliwością straty przynajmniej części wpłaconych środków. Informacje zawarte na stronach niniejszego opracowania nie powinny być wyłączną podstawą podejmowania decyzji inwestycyjnych. Przed dokonaniem inwestycji należy zapoznać się z dokumentami finansowymi oraz z analizą ryzyka inwestycyjnego oraz wykonać swoje analizy i badania rynku.

Niniejszy dokument nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Podmiotem odpowiedzialnym za informacje jest Zarząd spółki.